



**UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES**

**CARRERA DE DERECHO**

**“Legalización de la posesión de los bienes inmuebles de los  
barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito”**

**Tesis previa a la obtención de Título de:**  
**ABOGADO**

**AUTOR: Almeida Collahuazo Gabriel Fernando**  
**E-mail: g.abfer@hotmail.com**

**TUTOR: Dr. Vela Lombeida David Oswaldo**

**Junio, 2014**

**Quito**

## **DEDICATORIA**

Esta tesis la dedico a mi familia, quienes con su insistencia y ejemplo lograron guiarme siempre por el camino del bien. Para mis padres por su apoyo, consejos, comprensión, amor, ayuda en los momentos difíciles, y por ayudarme con los recursos necesarios para culminar mis estudios superiores. Me han dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi carácter, mi empeño, mi perseverancia, mi coraje para conseguir mis objetivos. A mi hermana que se, me está mirando desde lo alto del cielo.

De igual manera dedico esta investigación a mi novia Alejandra Guzmán, por ser mi compañera fiel e inspiración de perseverancia para alcanzar mis anhelos del alma, mujer que amo y con quien compartiré mi vida entera.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios ser sublime y redentor, por acompañarme todos los días de mi vida. A mi Mami Gricelda quien más que una buena madre ha sido mi mejor amiga, me ha consentido y apoyado en lo que me he propuesto y sobre todo ha sabido corregir mis errores.

Agradezco también a mi Padre Viterbo por ser el apoyo incondicional en mi carrera y por sus sabios consejos de vida. A mis hermanos Santiago y Juan por estar siempre junto a mí en las buenas y en las no muy buenas. A mis sobrinas Mely y Dome, por llenar de alegría nuestro hogar. Y a todas las personas que me brindaron su ayuda para culminar este proyecto.

Gabriel.

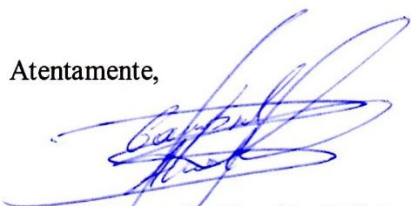
## DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD

Quito, Junio 24 del 2014.

Yo Gabriel Fernando Almeida Collahuazo, autor/a de la investigación, con cedula de ciudadanía N° 1723600175, libre y voluntariamente DECLARO, que el trabajo de Grado titulado: **“LEGALIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LOS BARRIOS ILEGALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”** Es de mi plena autoría, originalidad y no constituye plagio o copia alguna, constituyéndose en documento único, como mandan los principios de la investigación científica, de ser comprobado lo contrario me someto a las disposiciones legales pertinentes.

Es todo cuanto puedo decir en honor a la verdad.

Atentamente,



Gabriel Fernando Almeida Collahuazo

C.I. 172360017 – 5

Correo: g.abfer@hotmail.com



## AUTORIZACIÓN DE LA AUTORÍA INTELECTUAL

Yo, Gabriel Fernando Almeida Collahuazo, en calidad de autor de la tesis realizada sobre **“LEGALIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LOS BARRIOS ILEGALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”** por la presente autorizo a la UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR, hacer uso de todos los contenidos que me pertenecen o parte de los que contienen esta obra, con fines estrictamente académicos o de investigación.

Los derechos que como autor me corresponden, con excepción de la presente autorización, seguirán vigentes a mi favor, de conformidad con lo establecido en los artículos 5, 6, 8; 19 y demás pertinentes de la Ley de Propiedad Intelectual y su Reglamento.

Quito, 24 junio del 2014

FIRMA

CC. 172360017 – 5

## **APROBACIÓN DEL TUTOR DE TESIS**

**DR. DAVID VELA LOMBEYDA**

**ABOGADO M. P. 055 BOLIVAR**

**PROFESOR DE LA FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR**

Quito, 13 de junio de 2014

Señora Doctora

Yolanda Yupanqui Carrillo,

**DECANA DE LA FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR,**

Presente.-

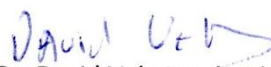
Señora Decana

En calidad de Tutor de la tesis **LEGALIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LOS BARRIOS ILEGALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**, elaborada por el señor **ALMEIDA COLLAGUAZO GABRIEL FERNANDO**, previo a la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPUBLICA**, considero que el graduando ha elaborado su trabajo con responsabilidad, cumpliendo con todos los requisitos de Titulación y epistemológicos.

Además ha cumplido con todas las sugerencias y observaciones realizadas a este trabajo por parte del tutor.

Por lo tanto la **apruebo**, debiendo continuar con el trámite administrativo correspondiente.

Atentamente,



Dr. David Vela Lombeida  
**TUTOR**

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA



**RECIBIDO**

2014-06-13

*Qita.*

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Declaratoria de Originalidad .....	iv
Autorización de la Autoría Intelectual .....	v
Aprobación del Tutor de Tesis .....	vi
Índice de Contenidos .....	vii
Índice de Tablas .....	xi
Índice de Gráficos .....	xii
Resumen Ejecutivo.....	xiii
Abstract .....	xiv
INTRODUCCIÓN .....	15
 <b>CAPITULO I. EL PROBLEMA .....</b>	 <b>16</b>
1.1 Planteamiento del Problema.....	16
1.1.1 Ubicación del problema en un contexto socio – cultural .....	17
1.1.2 Delimitación del problema .....	17
1.1.3 Formulación del problema. ....	18
1.2 Objetivos .....	18
1.2.1 Objetivos específicos.....	18
1.3 Justificación.....	18
 <b>CAPITULO II. MARCO TEÓRICO .....</b>	 <b>20</b>
2.1 Fundamentación Teórica .....	20
2.1.1 Antecedentes de estudio .....	21
2.1.1.1 Antecedentes históricos.....	21
2.1.1.1.1 Características de la Prescripción.....	21
2.1.1.1.2 Definiciones .....	23
2.1.1.1.3 Naturaleza Jurídica.....	26
2.1.1.1.4 Elementos de la prescripción.....	28
2.1.1.1.5 Clases de prescripción adquisitiva de dominio. ....	28
2.1.1.1.6 La prescripción adquisitiva por la que se adquiere las cosas .....	29
2.1.1.1.7 Prescripción ordinaria .....	30
2.1.1.1.8 Prescripción extraordinaria .....	31

2.1.1.1.9	Prescripciones especiales. ....	31
2.1.1.1.10	Prescripción del derecho de herencia .....	31
2.1.1.1.11	Prescripción Extraordinaria.....	31
2.1.1.1.12	Semejanzas y diferencias entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria de dominio .....	32
2.1.1.1.13	Juicio ordinario de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio .....	33
2.1.1.1.14	La demanda .....	33
2.1.1.1.15	Requisitos que debe contener la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio .....	35
2.1.1.1.16	Los fundamentos de la demanda .....	39
2.1.1.25	La cosa, cantidad o hecho que se exige.....	41
2.1.1.1.17	La determinación de la cuantía.....	42
2.1.1.1.18	La Cuantía es de dos clases .....	42
2.1.1.31	La especificación del trámite que debe darse a la causa .....	43
2.1.1.32	La designación del domicilio en que debe citarse al demandado y la del lugar donde debe notificarse al actor.....	43
2.1.1.33	Citación .....	44
2.1.1.37	Notificación.....	45
2.1.1.38	Los demás requisitos que la ley exija para cada caso.....	46
2.1.1.39	Calificación .....	47
2.1.1.40	Contestación a la demanda.....	49
2.1.1.41	La reconvención .....	51
2.1.1.45	La conciliación .....	53
2.1.1.49	La prueba.....	58
2.1.1.50	Alegatos.....	59
2.1.1.51	La sentencia.....	60
2.1.1.52	Recursos .....	61
2.1.1.2	Elementos De La Prescripción Adquisitiva.....	63
2.1.1.2.1	Elementos esenciales de la usucapión .....	63
2.1.1.2.2	Posesión.....	64
2.1.1.2.3	Naturaleza jurídica .....	66
2.1.1.2.4	Importancia y utilidad .....	68
2.1.1.2.5	Elementos constitutivos de la posesión .....	69
2.1.1.2.6	El Corpus.....	70
2.1.1.2.7	El Animus.....	71
2.1.1.2.8	Clases de posesión.....	71
2.1.1.2.9	Posesión regular .....	71

2.1.1.2.10	Justo título.- .....	72
2.1.1.2.11	Título constitutivo de dominio .....	73
2.1.1.2.12	Título traslativo de dominio.- .....	74
2.1.1.2.13	Título declarativo de dominio.- .....	74
2.1.1.2.14	Buena fe .....	75
2.1.1.2.15	Posesión Irregular.....	79
2.1.1.2.16	Posesión violenta.....	80
2.1.1.2.17	Caracteres del vicio de violencia.....	81
2.1.1.2.18	Posesión clandestina.....	82
2.1.1.2.19	Caracteres de la clandestinidad.- .....	83
2.1.1.2.20	La mera tenencia .....	83
2.1.1.73	La no transmisión de la posesión.- .....	86
2.1.1.74	La transferencia de la posesión .....	86
2.1.1.2.21	Tiempo .....	87
2.1.2	Definición de términos básicos .....	89
2.1.2.1	Conceptos.....	89
2.2	Hipótesis.....	95
2.3	Variables .....	95
2.3.1	Variable independiente.....	95
2.3.2	Variable dependiente.....	95
<b>CAPITULO III. MARCO METODOLÓGICO .....</b>		<b>96</b>
3.1	Tipos de investigación.....	96
3.1.1	Investigación histórica - descriptiva.....	96
3.1.2	Investigación de campo.....	116
3.1.2.1	Encuesta .....	116
<b>CAPITULO IV. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....</b>		<b>118</b>
4.1	Formulario.....	118
4.1.1	Análisis e Interpretación de Resultados .....	118
Conclusiones .....		132
Recomendaciones.....		133
<b>CAPITULO V. PROPUESTA.....</b>		<b>134</b>
5.1	Justificación.....	134

5.2	Objetivo.....	135
5.2.1	Objetivo General .....	135
5.2.2	Objetivo Específico.....	135
	Bibliografía .....	138
	Referencias Bibliográficas .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	118
Tabla 2.....	119
Tabla 3.....	120
Tabla 4.....	121
Tabla 5.....	122
Tabla 6.....	123
Tabla 7.....	124
Tabla 8.....	125
Tabla 9.....	126
Tabla 10.....	127
Tabla 11.....	128
Tabla 12.....	129
Tabla 13.....	130
Tabla 14.....	131

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.....	118
Gráfico 2.....	119
Gráfico 3.....	120
Gráfico 4.....	121
Gráfico 5.....	122
Gráfico 6.....	123
Gráfico 7.....	124
Gráfico 8.....	125
Gráfico 9.....	126
Gráfico 10.....	127
Gráfico 11.....	128
Gráfico 12.....	129
Gráfico 13.....	130
Gráfico 14.....	131



## **RESUMEN EJECUTIVO**

### **“Legalización de la posesión de los bienes inmuebles de los barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito”**

La posesión es el modo de adquirir el dominio de una cosa o libertarse de una carga u obligación, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas en la Ley, por lo tanto constituye el mecanismo por el cual podemos adquirir en forma legal la propiedad de un bien inmueble, el Código Civil en el artículo 715 al referirse a la posesión manifiesta es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo, esto es que tenga la posesión ordinaria por el tiempo cinco años ininterrumpidamente y la posesión extraordinaria material del predio por más de quince años con el ánimo de señor y dueño, sin que persona o autoridad alguna haya obstruido o pretendido despojarla de la posesión, pero dicho derecho debe ser reconocido en forma legal por un juez; quien mediante sentencia le confiere la titularidad del bien inmueble por el transcurso del tiempo.

#### **Palabras claves:**

1. Posesión de los inmuebles ubicados ilegalmente en el Distrito Metropolitano de Quito.
2. Legitimación activa de las personas que tienen la posesión de bienes inmuebles.
3. El dominio en la prescripción adquisitiva extraordinaria.
4. Poseedor de buena fe.
5. El justo título en la prescripción extraordinaria de dominio.
6. La propiedad como un derecho constitucional.

## ABSTRACT

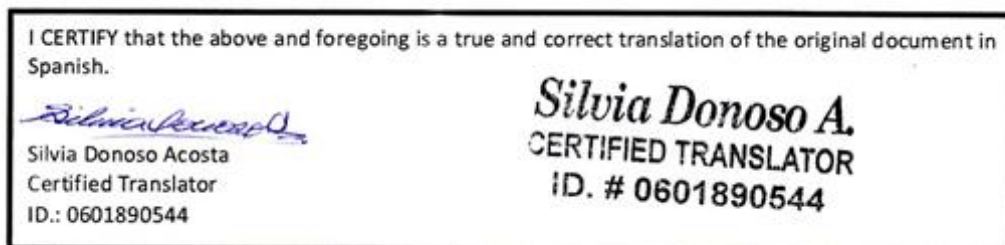
### "Legalization of possession of real property from illegal neighborhoods of Metropolitan District of Quito"

Possession is the way of acquiring domain of something or to relieve oneself of a load or obligation by passing of time and under the conditions established by Law; therefore, it constitutes a mechanism by which one is able to legally acquire ownership of an estate. Article 715 of the Civil Code states that possession is the ownership of a determined good, whether the owner or the claimed owner holds the good, or whether someone else holds it in the owner's place and name.

The holder is known as the owner as long as there is no other person who justifies being the legitimate owner, this is to say that the holder has been in ordinary uninterrupted possession of the good for a period of five years, and the extraordinary possession of the property for longer than fifteen years in the role of the owner without any person or authority having intended to relieve them of possession. This right must be legally recognized by a judge, whom may confer ownership of the estate due to the time period.

#### KEYWORDS.

1. Possession of estate illegally located in the Metropolitan District of Quito.
2. Active legitimization of people who possess estates.
3. Domain in extraordinary acquisition prescription.
4. Holder in good faith.
5. Ownership in extraordinary prescription of the domain.
6. Ownership as a constitutional right.



## INTRODUCCIÓN

En la realidad social de nuestro país se presenta con mucha frecuencia el ejercicio de la posesión de los bienes, especialmente de los bienes inmuebles, los que deben ser legalizados a través de la prescripción adquisitiva de dominio, toda vez que, por varias causas o motivos los poseedores no han adquirido el título de propiedad de los bienes que se encuentran en posesión, presentándose esta problemática con mayor énfasis en más de 400 barrios con asentamiento ilegal del Distrito Metropolitano de Quito.

Este problema que afrontan los poseedores de bienes inmuebles ubicados en los barrios ilegales, es de gran preocupación para todos, por cuanto estos barrios teniendo la calidad de ilegales no se benefician con las obras públicas de desarrollo urbano, que lleva a cabo el Municipio de Quito, es decir, en muchos de los casos no cuentan con los servicios básicos de: agua potable, luz eléctrica, alcantarillado, apertura de calles, pavimentación entre otros servicios básicos.

El artículo 2392 y siguientes del Código Civil, establece las bases legales para la prescripción, constituyendo la posesión y el tiempo elementos indispensables para materializar la misma, si consideramos que existen dos clases de prescripción pero que en cada clase de prescripción se debe tomar en cuenta los requisitos que el derecho establece y que están expresamente señalados ya se trate de la prescripción "ordinaria" o de la prescripción "extraordinaria", esto quiere decir que lo importante es destacar, que en ambas clases de prescripción son comunes e invariables los dos elementos posesión y tiempo, también debe observarse que se requiere, como exigencia legal, de una declaración judicial que la reconozca, esto es lo que analizaremos a lo largo de esta investigación.

En definitiva para legalizar los bienes inmuebles que se encuentran en los diversos asentamientos ilegales, la prescripción adquisitiva de dominio es una herramienta legal sumamente importante, razón por la cual, se ha puesto énfasis de estudio y dedicación en el presente trabajo investigativo para brindar una alternativa de solución a esta problemática en el Distrito Metropolitano de Quito y de esta manera dejar un precedente de legalización para los sectores informales de la patria.

## **CAPITULO I. EL PROBLEMA**

### **1.1 Planteamiento del Problema**

En el Artículo 2392 y siguientes del Código Civil, establece las bases legales para la existencia del modo de adquirir el dominio la prescripción, constituyendo la posesión y el tiempo elementos indispensables para materializar la misma, también se debe considerar en cada clase de prescripción los requisitos que el derecho establece y que están expresamente señalados ya se trate de la prescripción "ordinaria" o de la prescripción "extraordinaria". Pero lo importante es poner de relieve o destacar, que en ambas clases de prescripción son comunes e invariables los dos elementos posesión y tiempo, también debe observarse que se requiere, como exigencia legal, de una declaración judicial que la reconozca.

En la realidad social de nuestro país se presenta con mucha frecuencia el ejercicio de la posesión de los bienes, especialmente de los bienes inmuebles, la que debe ser legalizada a través de la prescripción adquisitiva de dominio, toda vez que, por varias causas o motivos los poseedores no han adquirido el título de propiedad de los bienes que se encuentran en posesión, presentándose esta problemática con mayor énfasis en más de 400 barrios con asentamiento ilegal del Distrito Metropolitano de Quito, situación que ha provocado la intervención de brigadas estudiantiles de la carrera de derecho, para que bajo la modalidad de pasantías colaboren con el Municipio de Quito, para la legalización o titularización de los poseedores de los predios.

La legalización de la posesión puede darse a través de la prescripción Extraordinaria de dominio que para cumplirse no requiere sino del hecho material de la posesión y del elemento "tiempo", sin que sea menester que el poseedor tenga título de dominio lo que la diferencia de la prescripción ordinaria para la que si es indispensable el justo título de dominio.

Es menester tomar en consideración ciertos aspectos legales, por ejemplo:

Esta clase de Prescripción también está sometida a determinados requisitos y, por ejemplo, si quien ha iniciado la posesión era, inmediatamente antes, un mero tenedor de la cosa (ejemplo, un arrendatario que, como tal, reconocía dominio ajeno) entonces será indispensable que pruebe haber desconocido, descartado, su condición de mero tenedor, y, en cambio, haber poseído (lo que implica ánimo de señor y dueño) sin violencia ni clandestinidad.

Este problema que afrontan los poseedores de bienes inmuebles ubicados en los barrios ilegales antes señalados, es de gran preocupación para todos por cuanto estos barrios teniendo localidad de ilegales no se benefician con las obras públicas de desarrollo urbano que lleva a cabo y desarrolla el Municipio de Quito, es decir, en muchos de los casos no cuentan los servicios básicos de: agua potable, luz eléctrica, alcantarillado, apertura de calles, pavimentación; por lo que el Municipio y los implicados han emprendido esta campaña de legalización de las tierras.

En definitiva se debe proceder a la legalización de las tierras, siendo una de las alternativas jurídicas la prescripción adquisitiva de dominio, aquí se encuentra la importancia del presente trabajo investigativo para brindar una alternativa de solución a este problema tan álgido en el Distrito Metropolitano de Quito.

### **1.1.1 Ubicación del problema en un contexto socio – cultural**

La presente investigación se encuadra en el ámbito jurídico y consecuentemente en el ámbito de las ciencias sociales por lo que tiene el carácter de cuali-cuantitativa, lo cual implica que la metodología y técnicas a emplearse serán tanto cualitativas como cuantitativas, con predominio de los aspectos cualitativos.

### **1.1.2 Delimitación del problema**

La población del presente estudio está conformada por cuarenta poseedores de bienes inmuebles ubicados en el barrio de la Lucha de los Pobres, al sur de la ciudad de Quito.

No es necesario calcular la muestra porque los instrumentos de la investigación se aplicaran a las cuarenta personas.

### **1.1.3 Formulación del problema.**

El aspecto fundamental del presente trabajo se podría expresar a través de la siguiente interrogante:

¿Constituye la prescripción adquisitiva de dominio una alternativa jurídica eficiente para la legalización de la posesión de los bienes inmuebles de los barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito?

## **1.2 Objetivos**

### **1.2.1 Objetivo general**

Establecer un análisis de las causas que generan la falta de legalización de la posesión de los bienes inmuebles en los barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito.

### **1.2.1 Objetivos específicos.**

- Determinar cuál es la significación jurídica de la posesión.
- Establecer como se plasma la posesión en los bienes inmuebles.
- Apreciar la falta de legalización de la posesión de los bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito como factor que genera la inseguridad jurídica.
- Confirmar que se puede alegar la prescripción sin tener justo título de dominio del bien que se encuentra en posesión.

## **1.3 Justificación**

Para el desarrollo del presente trabajo investigativo se tomó en cuenta como referencia básica la doctrina que claramente manifiesta que cualquier persona que se encuentre en posesión de un inmueble durante el tiempo establecido por la Ley, para alegar su prescripción, en forma

ininterrumpida y pacífica, considerándose señor y dueño, ejecutando obras que pongan de manifiesto ser su propietario, a la faz pública, puede presentar la petición o demanda al juez de su jurisdicción para que éste declare a su favor en sentencia la prescripción adquisitiva de dominio, misma que ejecutoriada debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentra ubicado el bien inmueble.

Tomando en consideración que la institución jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio tiene su fundamento en la posesión ajena, es fundamental saber de dónde o como aparece el derecho del poseedor para adquirir el dominio.

El Código Civil, usa sinónimos las palabras dominio y propiedad, por tanto, el dominio o propiedad es un derecho real, aunque ya doctrinariamente el término propiedad tiene un sentido mucho más amplio y en cambio el término dominio es más restringido, ya que tiene que ver exclusivamente con la titularidad de la pertenencia de la propiedad.

El Código Civil norma de manera clara objetiva y categórica la prescripción adquisitiva de dominio como modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas por encontrarse en posesión durante el tiempo y el cumplimiento de las formalidades legales establecidas.

## **CAPITULO II. MARCO TEÓRICO**

### **2.1 Fundamentación Teórica**

El Código Civil en sus artículos 2392 y siguientes, establece las bases legales para la existencia del modo de adquirir Prescripción: posesión y tiempo, debiéndose observar en cada clase de Prescripción los requisitos que el derecho establece y que están señalados al tratar de la "ordinaria" y la "extraordinaria". Pero lo importante es poner de relieve, destacar, que en ambas clases de Prescripción son comunes e invariables los dos elementos: Posesión y tiempo. Y también debe observarse que, en ninguna de ellas, se requiere, como exigencia legal, de una declaración judicial que la reconozca, salvo, naturalmente, el caso de que surja un conflicto, un juicio.

#### **Prescripción Extraordinaria.-**

Igualmente, el dominio puede adquirirse por Prescripción Extraordinaria, que para cumplirse no requiere sino del hecho material de la "posesión" y del elemento "tiempo", sin que sea menester título Jurídico de ninguna clase, lo que la diferencia de la Prescripción Ordinaria para la que es indispensable Justo Título que, si es translativo de dominio, está constituido por un acto o contrato.

Esta clase de Prescripción también está sometida a determinados requisitos y, por ejemplo, si quien ha iniciado la posesión era, inmediatamente antes, un mero tenedor de la cosa entonces será indispensable que pruebe haber desconocido, descartado, su condición de mero tenedor, y, en cambio, haber poseído (lo que implica ánimo de señor y dueño) sin violencia ni clandestinidad.

El tiempo, para esta clase de Prescripción, es de quince años. La Ley regula la Prescripción Extraordinaria en los artículos 2412 y 2413 del Código Civil.



Pero lo importante es destacar que tampoco para la Prescripción adquisitiva Extraordinaria se requiere, necesariamente, que un Juez la declare en sentencia, lo que se demuestra con la lectura de los artículos de Ley que se refieren a ella.

En demostración clara y evidente de que la prescripción adquisitiva surge y se cumple por el mero hecho de la posesión durante el tiempo de Ley, vamos a transcribir un artículo del Código Civil que deja fuera de toda duda que no hay necesidad jurídica de que un Juez la declare en sentencia.

De acuerdo al artículo 2394 del Código Civil La Prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente, pero sólo después de cumplida.

Renunciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta por un hecho suyo, que reconoce el derecho del dueño o del acreedor, por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa lo toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazo.

### **2.1.1 Antecedentes de estudio**

Referente a la problemática de la legalización de la posesión en los últimos tiempos se han realizado muchas investigaciones en la carrera de derecho, lo cual fortalece el presente trabajo encaminado a generar alternativas de solución jurídica a la legalización de la posesión de los bienes inmuebles ubicados en los barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito.

#### **2.1.1.1 Antecedentes históricos**

##### **2.1.1.1.1 Características de la Prescripción**

Hay un motivo de seguridad jurídica que veremos con mayor detenimiento al analizar esta prescripción. Así mismo, en muchas oportunidades se puede dar el caso de superar la necesidad de la llamada "prueba diabólica".

Partiendo del estudio del Código de Hamurabi que es el antecedente más remoto que se tiene en materia de derecho positivo, en principio dentro de la órbita de la supremacía y perpetuidad de los derechos del pater familia no cabía la más mínima posibilidad de que estos pudieran extinguirse con el paso del tiempo.

Desde la Ley de las XII Tablas, el ciudadano romano adquiría la propiedad por el uso de la cosa durante cierto lapso de tiempo. Ese modo de adquisición de la propiedad, por la usucapión, se restringía al ciudadano romano, sin extenderse a los peregrinos y no comprendía los bienes inmuebles provinciales.

Solo hasta el reinado del emperador romano Teodosio II, el transcurso del tiempo tuvo influencia sobre la efectividad de los derechos. Fue entonces cuando se instituyó la *prescriptio longi temporis*, que era una especie de excepción que el poseedor de una cosa podía oponer a quien lo demandara en acción real de dominio y que tendía a paralizar el juicio por no haber sido ejercido el derecho durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes.

Ya en lo tocante a la prescripción extintiva, el mismo Teodosio II en la Constitución del año 424, estableció la excepción conocida con el nombre de (*praescriptio triginta annorum*), la cual podía invocar el deudor de una obligación personal al ser demandado por su acreedor pasados treinta años, consagrándose por primera vez la extinción de los derechos temporales por el transcurso del tiempo, acompañado de la inactividad del titular, por consiguiente, se abolió la perpetuidad de las acciones oriundas del *jus civile*, estableciendo el plazo de 30 años (*praescriptio longissimi temporis*). Para la extinción de todas las acciones, que no tuviesen un plazo de duración menor.

Fue Justiniano el que unificó ambos tipos de prescripción a la usucapión, con la denominación de prescripción adquisitiva.

Salvat, en referencia a los antecedentes nos explica:

En el antiguo derecho romano todas las acciones eran perpetuas y por consiguiente, no estaban sujetas a su extinción por el transcurso del tiempo. Como excepción a este principio, cuando el pretor creaba una acción nueva le fijaba ordinariamente el plazo el demandado tenía el derecho de oponer una excepción fundada en la falta de ejercicio de ella dentro del tiempo legal, la cual era conocida con el nombre de *prescriptio temporalis*.

Más tarde, en tiempos de los emperadores, se admitió la prescripción de las reales referente a inmuebles, la cual operaba por diez años entre presentes y veinte entre ausentes (*longu tempus*), y por último, la constitución de Teodosio estableció que todas las acciones quedaban sujetas a la prescripción de 30 años (*longissimum tempus*). Desde entonces todas las acciones tuvieron carácter temporal, pero los plazos de prescripción variaban y había unas que operaban a un término menor y otras a un término mayor (Enciclopedia Jurídica Omeba, 2010)

#### **2.1.1.1.2 Definiciones**

Si bien no existe verdadera uniformidad en la doctrina acerca del concepto jurídico de la prescripción, pues como manifiesta el tratadista Jorge Giorgi, la definición exacta es todavía una aspiración de la ciencia, porque ni las leyes ni los códigos no dan ninguna, y los escritores más que verdaderas definiciones representan nociones aproximativas.

Por prescripción en forma genérica se denomina tanto el fenómeno extintivo de los derechos y acciones, que por expreso mandato legal opera al no haberse ejercitado los mismos dentro de un determinado período legal o convencionalmente y concurriendo requisitos legales pertinentes.

Interesa al orden social la definición y estabilidad de las relaciones jurídicas tanto respecto de la titularidad de los derechos, como de la existencia de vínculos jurídicos obligatorios. Por esta razón, la prescripción aparece ante todo, como una institución destinada a introducir la seguridad en las relaciones jurídicas, caso contrario no le quedaría al legislador y juez ningún medio de prevenir o terminar los pleitos, todo sería incertidumbre y confusión.

Nuestro Código Civil, siguiendo la sistemática del francés, regula en las postrimerías de su articulado el instituto de la prescripción que si bien ha sido acogida en los Ordenamientos jurídicos de una mayoría de países, no permite claramente un delineamiento conceptual, en su aspecto más complejo y de conflictividad concerniente a la prescripción como un medio que obra sobre la acción.

De acuerdo con el Numeral 11 del Art. 1583 de nuestro Código Civil, la prescripción, constituye uno de los modos de extinguir las Obligaciones; de esta manera lo confirma su concepto general contenido en el Art. 2392, del Título XL, inciso primero del citado cuerpo legal que reza:

Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción. (CCE, 2010, pág. 380)

De la prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales, el Art. 2414 del Código Civil y tema de la presente tesis, determina que La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso, durante el cual no se haya ejercido dichas acciones se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible. (CCE, 2010, pág. 383)

La noción de prescripción contenida en el Art. 1.583 del Código Civil, tiene en el derecho dos acepciones: Como modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído las cosas llamada prescripción adquisitiva (Art. 2405) y como medio de extinguir las acciones y derechos ajenos, por no haberse ejercido dichas acciones y derechos denominada prescripción de las acciones judiciales y que en otras legislaciones y doctrina jurídica se le identifica como prescripción liberatoria o extintiva.

Ambas prescripciones tienen el mismo efecto: consolidar una situación adquirida por el transcurso del tiempo y concurriendo los demás requisitos legales". Analizando el precedente concepto tenemos:

1. La prescripción es ante todo un medio de extinguir las acciones judiciales en general, como expresamente lo describe el título del parágrafo tercero; pero, es también un modo de extinguir las obligaciones, aunque en su concepto no se menciona; pero así lo expresa el Art. 1583 de nuestro Código Civil, cuando dice que las obligaciones se extinguen en todo o en parte, entre otros medios, por la prescripción (Numeral 11), y así lo establece la denominación misma del capítulo uno, del título XLI, del libro IV.

Consecuentemente, todas las obligaciones, sin importar su fuente, y todas las acciones judiciales, con las excepciones legales del caso, se extinguen por la prescripción.

2. Del ámbito de esta prescripción se excluyen las acciones reales principales, ya que se extinguen como una consecuencia natural de la prescripción adquisitiva: Toda acción por la cual se reclama un derecho, se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho.

Derecho que no puede ser sino real, susceptible de adquirirse por la prescripción adquisitiva, pues uno personal no se adquiriría por el solo transcurso del tiempo y así lo especifica el Art. 2412 del Código Civil los derechos reales se adquieren por la prescripción de la misma manera que el dominio y están sujetos a las mismas reglas, salvo las excepciones siguientes:

1. El derecho de herencia se adquiere por la prescripción extraordinaria de quince años; y,
2. El derecho de servidumbre se adquiere según el Art. 926.
3. Las obligaciones, derechos y acciones se extinguen por no haberlas ejercido su titular dentro del tiempo señalado por la ley, así señala el Art. 2414 del Código Civil la exigencia de cierto lapso y dentro del cual no se hayan ejercido. "Taciturnitas" "et patientia consesum incitatur", decían los romanos: quien abandona su derecho lo pierde para bien y tranquilidad de la sociedad; y, el inciso segundo del Art. 2392 del Código Civil dispone:

Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo y concurrido los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción. (CPCE, 2010, pág. 380)

Las legislaciones establecen como regla general, en materia de prescripción de acciones, que para considerarlas extinguidas por esta causa, es necesario del transcurso de un largo período de tiempo. Es que el derecho moderno considera que todas las acciones, salvo contadas excepciones, deben perderse ante una inactividad en el tiempo fijado para ello por la ley, porque todos los derechos son en principio prescriptibles.

3. Además de lo analizado anteriormente, es necesario la concurrencia de "los demás requisitos legales", pudiendo citar la prescriptibilidad de la acción, la exigibilidad de la obligación, la interrupción, la suspensión, etc. que en el temario correspondiente analizaré posteriormente.
4. No se puede confundir el derecho con la acción que lo protege por medio de su ejercicio ante el poder jurisdiccional, ya la pretensión se presente por el interesado, desempeñando la figura procesal de actor o demandado.

El que tiene un derecho puede a su voluntad ejercerlo o defenderlo, pero su negligencia es promover su ejercicio o defensa ante los tribunales de justicia, o fuera de ellos, puede ocasionar la extinción del derecho así como de la acción judicial que le da la ley para defenderlo y así tenemos el adagio, propio del derecho procesal, que donde no hay derecho tampoco hay acción, es una verdad vigente: La doctrina del derecho moderno enfatiza que polemizar en la diferenciación entre acción y derecho a los fines de la prescripción es inútil, ya que si se acude ante el poder jurisdiccional a fin de obtener por la vía de pretensión una decisión definitiva y ejecutable, cuando la acción está prescrita, dejará de valer el derecho que ella ampara, por lo que afectando la prescripción al medio procesal de que usamos para hacer valer el derecho de que somos titulares, si este no sobrevive deja de tener importancia la diferencia.

Por prescripción extintiva se entiende: "Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción". La prescripción es un medio de adquirir un derecho, o de libertarse de una obligación por el transcurso del tiempo (Código Civil Argentino Art. 3.847). "La Prescripción Liberatoria es una excepción para repeler una acción por el solo hecho que el que la entabla, o ejercer el derecho al cual ella se refiere" artículo 3.949 (Código Civil Argentino, 2011).

No podría imaginarse por un momento siquiera una sociedad en la cual las acciones fueran perpetuas, serían el caos y la anarquía absolutos; una perturbación universal y permanente ¿cómo podría defenderse un individuo a quien se reclaman obligaciones contraídas por sus antecesores cien años atrás? no habría patrimonio, familia, ni persona a cubierta de reclamos y pretensiones, el semillero de pleitos y abusos sería infinito. He aquí la gran tarea y el gran fundamento de la prescripción extintiva.

En el artículo 2512 del Código Civil Colombiano define a la Prescripción adquisitiva y extintiva, según esta disposición es, pues, "un modo de extinguir las acciones o derechos ajenos, por no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales" (Código Civil Colombiano, 1895). Por prescripción extintiva desaparecen tanto las obligaciones, como los derechos y acciones.

#### **2.1.1.1.3 Naturaleza Jurídica**

Por la naturaleza jurídica de la prescripción me he de referir a la materia específica que contiene esta institución que beneficia a la parte que se encuentra en actual posesión de un bien o que de una u otra manera le puede perjudicar a quien teniendo un derecho no lo ha exigido al obligado durante un determinado transcurso del tiempo. La prescripción es una de aquellas instituciones

en las cuales los motivos de conveniencia general prevalecen sobre las razones de justicia particular. Por tanto, si durante un largo período una persona no ha ejercido sus acciones, derechos u obligaciones es porque no le interesa, no lo necesita de tal manera que la Ley no admite que la ejerza o las interponga o haga, cuando ya se han borrado de la memoria de las personas tales hechos.

Enneccerus enseña que "la prescripción sirve a la seguridad general del derecho y a la paz jurídica, las cuales exigen que se ponga un límite a las pretensiones envejecidas". Trigo Represas dice:

Al derecho le interesa sobremanera liquidar las situaciones inestables y asegurar el orden y la paz social y ello se logra impidiendo que determinadas situaciones de hecho puedan ser objeto de revisión después de pasado cierto tiempo; imposibilitando la utilización de la acción, se da certeza a los derechos y se aclara la situación de los patrimonios que se ven descargas en su pasivo de las obligaciones prescriptas.

Borda razona del siguiente modo: La prescripción liberatoria desempeña un papel de primer orden en el mantenimiento de la seguridad jurídica. El abandono prolongado de los derechos crea la incertidumbre, la inestabilidad, la falta de certeza en las relaciones entre los hombres. El transcurso del tiempo hace perder muchas veces la prueba de las excepciones que podría hacer valer el deudor.

La prescripción tiene, pues, una manifiesta utilidad; obliga a los titulares de los derechos a no ser negligentes en su ejercicio y pone claridad y precisión en las relaciones jurídicas.

Brenno Fischer, demostró que si no existiese la prescripción, la inercia indefinida, a merced de la buena o mala voluntad de la otra parte. Así, al mismo tiempo que la prescripción compele al negligente o desidioso, a acudir con presteza en la defensa de su derecho y asegurarlo, al mismo tiempo, ampara a la parte contraria confiriéndole, en su defensa, una medida que, invirtiéndola de quien se levantó.

La prescripción es un instituto de orden jurídico que estabiliza las relaciones del derecho, tornándolas inatacables con el andar del tiempo. En la doctrina se señala que su naturaleza más decisiva y general, consiste en la necesidad de fijar las relaciones inciertas de derechos susceptibles de dudas y controversia, encerrando dicha incertidumbre en un lapso determinado.

La conveniencia de que la obligación, el derecho y la acción que lo tutela sigan igualmente la acción del tiempo y sufran del mismo modo, la inactividad del titular aun cuando sean cosas jurídicas distintas, pero están tan estrechamente unidas, que las tres deben correr la misma suerte en el caso del transcurso del tiempo.

Alessandri define a la prescripción extintiva como: un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos por no haberse ejercido ellos durante cierto espacio de tiempo.

Durango define a la Prescripción de las obligaciones en cuanto a la materia tributaria como el hecho de dejar transcurrir el tiempo determinado por la ley, sin que el titular del derecho a percibir ejerza su acción de cobro.

#### **2.1.1.1.4 Elementos de la prescripción**

La doctrina no es acorde acerca del número de elementos de la prescripción, sin embargo al identificar los elementos que configuran esta institución, se contará con aquellos que permitan relevancia normativa y a su vez sirvan para aclarar la explicación correspondiente, con soluciones fértiles para la investigación de la estructura de la presente institución jurídica, materia de la presente tesis.

Deduciendo de la definición que nos proporciona el Art. 2392 del Código Civil, tenemos los siguientes elementos:

1. Obligaciones, derechos y acciones susceptibles de prescribirse.
2. Transcurso de un lapso o tiempo fijado por la Ley.
3. Inacción del titular.
4. Concurrencia de los demás requisitos legales; y,
5. La prescriptibilidad del crédito

#### **2.1.1.1.5 Clases de prescripción adquisitiva de dominio.**

**Especies.-** El género "prescripción" contiene, dos especies, que guardan entre sí diferencias sustanciales: la prescripción por la que se adquieren las cosas (adquisitiva art. 2398) y la prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales (art. 2214) y de ciertas acciones que prescriben en corto tiempo.



Como estas dos últimas constituyen el tema de la presente tesis; es necesario que, se realice algunas consideraciones generales acerca de la primera.

#### **2.1.1.1.6 La prescripción adquisitiva por la que se adquiere las cosas**

Esta clase de prescripción, conocida en la terminología clásica como usucapión es aquella que sirve para ganar el dominio de las cosas corporales, raíces o muebles, y los demás derechos reales no exceptuados en la ley, por posesión y en virtud del transcurso de determinado tiempo. O como dice el profesor Alessandri Rodríguez es un "medio de adquirir el dominio de las cosas comerciales, por haberlas poseído durante cierto tiempo con los requisitos legales".

Como lo determina el Código Civil la prescripción es un modo originario de constituir el dominio porque crea un derecho nuevo en el patrimonio del prescribiente.

La prescripción adquisitiva a simple vista parece contraria a la equidad natural que prohíbe que se despoje a alguien de sus bienes a pesar suyo sin recibir indemnización de ninguna naturaleza; es decir, que parece que ella da como resultado el enriquecimiento sin causa para el tenedor, pero no es así porque en verdad lo que hace la ley es presumir que quien cae en negligencia extrema de no reclamar ni usar de su derecho durante un lapso más o menos considerable es porque no tiene interés en él y está dispuesto a cederlo de hecho.

Además el interés público no puede permanecer expectante ante tal inactividad, porque con ello se produce la disminución de la riqueza nacional, por la disminución en la ocupación y en la productividad per-cápita, que producirán como consecuencia inmediata la disminución en el ingreso individual y luego en el colectivo de la misma manera que en las inversiones.

Por el fin mismo de los modos de adquirir, la prescripción da la propiedad y los demás derechos que la ley no haya exceptuado expresamente; por consiguiente el campo en que opera la prescripción es en el de los derechos reales en general, y especialmente en lo referente al dominio o propiedad.

La utilidad de la prescripción adquisitiva es realmente grande si se piensa que a la sociedad le importa que los bienes sean productivos y que, aun cuando no lo sean en el sentido de una explotación económica, al menos se perciba la exterioridad de sus titulares. Hay un motivo de seguridad jurídica que veremos con mayor detenimiento al analizar la otra prescripción.

Carnelutti la define en los siguientes términos:

Las palabras, en la mayoría de los casos ya dicen mucho: Con la prescripción adquisitiva se adquiere un derecho también se extingue un derecho, por la razón de que si se extingue para un sujeto se adquiere para otro, y precisamente se extingue para el primero porque lo adquiere el segundo; por este motivo la prescripción adquisitiva, y no así la extintiva, se resuelve en la transferencia del derecho de un sujeto a otro, como sucede en lo que se llama, sucesión.

El artículo 2512 del Código Civil Colombiano define a la prescripción, en los siguientes términos:

Modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales (1895).

Esta definición implica dos conceptos: el de prescripción extintiva o liberatoria y el de prescripción adquisitiva o usucapión.

Planiol y Ripert dicen que la prescripción adquisitiva constituye un modo de adquirir la propiedad de una cosa mediante la posesión prolongada durante un período de tiempo determinado.

La prescripción en su clasificación se toma en cuenta elementos sustantivos del derecho civil, tales como posesión, justo título, buena fe, lapso de tiempo e interrupción de la posesión, bien mueble o inmueble, etc. De la combinación de estos conceptos en cada caso, se organizó diversas formas de prescripción adquisitiva como las siguientes:

#### **2.1.1.1.7 Prescripción ordinaria**

Esta prescripción adquisitiva se conoce igualmente con el nombre de usucapión de corto tiempo, en razón de que el lapso exigido por la ley para ganar el dominio por este modo es inferior al previsto por la extraordinaria. En esta especie de usucapión es de rigor la concurrencia de requisitos tales como: 1) título traslativo de dominio, 2) título justo, 3) buena fe, 4) tradición.

#### **2.1.1.1.8 Prescripción extraordinaria**

En esta especie de prescripción adquisitiva el factor tiempo juega un papel mucho más importante que en la ordinaria, puesto que se exige solo posesión continua y pacífica durante 15 años. En la extraordinaria opera con base en la posesión irregular, o sea aquella en que falta ya sea la buena fe, el título justo o la tradición de la cosa o aún todos estos requisitos.

#### **2.1.1.1.9 Prescripciones especiales.**

Se hará un análisis referente excepcionalmente sobre la prescripción del derecho de herencia, del dominio y de las servidumbres y sentencias judiciales (art. 2412 Código Civil).

#### **2.1.1.1.10 Prescripción del derecho de herencia**

Esta prescripción como cuales quiera otra, debe reunir de parte del prescribiente un elemento activo, cual es la posesión del derecho de herencia durante el tiempo señalado por la ley, y un elemento pasivo de parte de los herederos verdaderos, cual es el no ejercicio de la acción de petición de herencia, dentro del término legal.

El análisis de los elementos contenidos en ella pertenece, insistimos, a los derechos reales; quienes pueden prescribir y contra quienes, cosas y derechos susceptibles de prescripción, especies de prescripción adquisitiva, curso de la prescripción, consecuencias de ella, renuncia a la prescripción, etc.; materias en las cuales se encontrarán muchas reglas comunes que el Código contiene para uno y otro tipo de prescripción: adquisitiva y liberatoria (García Falconí, 1998, pág. 24).

#### **2.1.1.1.11 Prescripción Extraordinaria**

“Es aquella cuyo efecto principal, es el hacer adquirir el dominio al poseedor una vez que se ha cumplido, con los requisitos señalados por la Ley, por ejemplo que no se requiere justo título, posesión no interrumpida, el derecho de buena fe, etc.” (García Falconí, 1998, págs. 53,55).

#### **2.1.1.1.12 Semejanzas y diferencias entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria de dominio**

##### **a) Semejanzas:**

- En las dos Prescripciones se cuenta el tiempo desde que empieza la posesión.
- Ambas conducen a la adquisición del dominio.
- Ambas deben tener los requisitos fundamentales para toda prescripción adquisitiva: prescriptibilidad de la cosa, posesión no interrumpida y el tiempo estipulado por la Ley.
- En ambas existe la facultad del actual poseedor para acumular tiempo de posesión sucesiva.
- Tanto en la prescripción ordinaria como en la extraordinaria se aplican para el cómputo del tiempo, los Arts. 33, 34 y 37 del Código Civil.
- Ambas requieren el hecho de la posesión.

##### **b) Diferencias:**

- En la prescripción ordinaria se exige la buena fe y ésta por lo general se presume de acuerdo al Artículo 2431 del Código Civil, en cambio en la extraordinaria, se presume de derecho la buena fe, lo que no se admite prueba en contrario, sin embargo la falta de un título, excepto el caso que exista un título de mera tenencia que hace presumir la mala fe a menos que concurra las dos circunstancias que enumera el art. 2434 del Código Civil en cuyo caso parece que se ha transformado la naturaleza de la mera tenencia, en posesión de la cosa.
- Para la prescripción ordinaria se requiere la posesión regular, la que no es requisito para la extraordinaria. Por tanto tratándose de una propiedad inmueble no inscrita en el registro de la propiedad ella sólo podrá adquirirse por prescripción extraordinaria de dominio. En la prescripción ordinaria se exige la posesión regular, supone la tradición y esta se opera por la inscripción en el registro de la propiedad.
- En lo referente al tiempo de la posesión en la prescripción ordinaria se exige tres años para los bienes muebles y cinco para los bienes inmuebles. En cambio para la prescripción extraordinaria se requiere para los dos casos el transcurso En cuanto a la forma de computar

el tiempo, en la Ordinaria cada dos días con respecto a los ausentes se cuenta por uno solo, en cambio en la extraordinaria el tiempo no varía ya sea que la persona este ausente o presente. de 15 años de posesión.

- En la Prescripción ordinaria, se requiere justo título; para la extraordinaria no es necesario título alguno.
- En la Prescripción Ordinaria, se suspende a favor de ciertas personas enumeradas en el art. 2433 del Código Civil, mientras que en la extraordinaria no se suspende, con excepción de los cónyuges.
- En la Prescripción Ordinaria se exige que el prescribiente tenga también título inscrito, mientras que en la extraordinaria no se exige este título, en compensación al tiempo requerido quince años.

#### **2.1.1.1.13 Juicio ordinario de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio**

##### **Tramite de la acción por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio**

##### **Etapas del proceso**

#### **2.1.1.1.14 La demanda**

El artículo 66 del Código de Procedimiento Civil textualmente manifiesta que: "Es el acto en el que el demandante deduce o formula la solicitud de reclamación que ha de ser materia principal del fallo" (CPCE, 2010).

Podemos manifestar además que la demanda es el acto procesal ordinario inicial del proceso en la cual se plantea al juez una cuestión o varias no compatibles entre sí, para sean resueltas por él, previos los trámites y argumentos legales establecidos, y este a su vez dictará sentencia en base a lo alegado y probado. Por prescripción expresa, derivada del orden natural de la cosas, la demanda debe presentarse ante la autoridad competente, caso contrario el Juez podrá formular su excepción.

La naturaleza de la demanda es constituir una acto procesal, su función es doble, por un lado es iniciar un proceso y por otro servir de medio para plantear una acción.

Los asuntos que se someten a juicio pueden ser no solo de una inmensa variedad sino de

diferente naturaleza. Esto ha dado lugar a que existan deferentes procedimientos procesales. Se puede decir que el proceso puede clasificarse en la forma de sustanciación.

Es común decir que el juicio ordinario precede generalmente para cualquier asunto que no estipule en otra forma por la Ley. Examinando históricamente la evolución del proceso, podemos determinar que inicialmente había una sola forma de proceso, se iba recargando de ritos y solemnidades que lo hacían largo y engorroso. De la forma del trámite se fue distraendo un asunto de otro, que se ventilaba de forma tranquila y rápida, por eliminación se quedaba para el juicio común todo aquello que no había sido excluida de él.

De esta forma llegaron a conformarse una serie de procedimientos que se distinguían del común u ordinario, pasando a ser esta una categoría independiente de las otras. El juicio ordinario se caracteriza por la amplitud que brinda la Ley a la defensa de las partes, el principio de especial aplicación es del acierto de la resolución, por lo cual los términos son dilatados y los recursos se conceden con mayor libertad a fin de que todas las resoluciones puedan revisarse debidamente. La acepción principal de demanda corresponde al derecho procesal, donde es el escrito por el cual el actor o el demandante ejercitan en juicio civil una o varias acciones o entabla un recurso en la jurisdicción contencioso administrativa.

Según Machacón de Cervantes se está ante la "petición que hace el actor principalmente, porque contiene el objeto principal, para diferenciar el escrito de demanda de los demás que contienen peticiones accesoria o incidentales, que son como consecuencia o derivaciones de aquella petición inicial o principal del escrito, así sucede por ejemplo con la citación que aunque contiene la demanda, su objeto no es ella. En síntesis, se está ante la iniciativa procesal escrita.

La demanda inicialmente se llamó rancura constituye el comienzo del juicio, que requiere una parte la actora, que solicita en justicia lo que a su derecho declara lo que le corresponde.

El juicio ordinario se inicia con la presentación de la demanda en la cual se exponen y se enumeran los hechos y los fundamentos de derecho, se fijará con claridad y precisión lo que se pide y la persona contra quien se proponga la demanda, se expresará también la clase de acción que se ejercitó cuando por ella haya de determinarse la competencia.

### **2.1.1.1.15 Requisitos que debe contener la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio**

#### **Designación del juez ante quien se la propone**

Pueden ocurrir los siguientes casos:

Previamente habrá de estudiar cual es la naturaleza de la acción que se deduce:

- a) Eduardo Couture, considera a esta acción de naturaleza personal, en cuyo caso, el juez competente es el juez del domicilio del demandado, acorde con lo dispuesto en el Art. 27; y el caso del que no tiene domicilio se aplicaría el Art. 28 del Código de Procedimiento Civil.

El maestro Couture, fundamenta su tesis:

En que la demanda de prescripción es declarativa y persigue un pronunciamiento de contenido probatorio que versa sobre un hecho y recalca no hay que confundir con la demanda de reivindicación, que es real porque persigue la cosa. El conflicto de intereses se plantea ya no como en la acción reivindicatoria, entre propietario y poseedor, sino entre el poseedor propietario y la sociedad entera (2004)

- b) Si la acción de Prescripción Adquisitiva es de carácter real, el juez competente es el del lugar donde se encuentre el inmueble que ha sido objeto la posesión, por tal tendríamos que aplicar la regla del Art. 30 del Código de Procedimiento Civil que dice:

Además del Juez del domicilio, son también competentes:

El del lugar en que estuviere la cosa raíz materia del pleito.

Si la cosa se hallare situada en dos o más cantones o provincias, el del lugar donde esté la casa del fundo; más si el pleito se refiere sólo a una parte del predio, el del lugar donde estuviere la parte disputada; si esta perteneciere a diversas jurisdicciones el demandante podrá elegir el juez de cualquiera de ella (CPCE, 2010)

En concordancia con lo dispuesto en el Art. 31 del Código de Procedimiento Civil que dice:

No obstante en lo dispuesto en los artículos anteriores, si la demanda versa sobre asuntos para cuya resolución sean necesarios conocimientos locales o inspección judicial, como sobre linderos, curso de aguas, reivindicación de inmuebles y otras cosas análogas, se la propondrá ante el Juez del lugar donde estuviere la cosa a que se refiere dicha demanda. Y si la cosa pertenece a dos o más jurisdicciones, se observará lo dispuesto en el ordinal 4to. Del Art. 29 (CPCE, 2010).

Para el conocimiento de las acciones posesorias, es competente el juez del lugar donde las cosas estén situadas, observándose lo dispuesto en los mismos ordinal y artículo" (CPCE, 2010)

Acción Real, es aquella con la cual pedimos una cosa que tenemos derecho, aún a aquel que por ningún contrato no está ligado. El art. 614 del Código Civil define lo que es derecho real y señala que de estos derechos nacen las acciones Reales.

Los nombres completos, estado civil y profesión del actor los nombres completos del demandado

Es necesario que previamente el prescribiente, tenga que averiguar cuál es la persona dueña del predio que trata de prescribir.

### **La parte actora en el juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio**

Primeramente no olvidemos que el Art. 32 del Código de Procedimiento Civil señala que el "actor es el que propone una demanda". (CPCE, 2010)

Debe ser en principio la persona que ha ganado el bien por prescripción ordinaria o extraordinaria pues este posee y para conseguir un título que le acredite debe recurrir a la justicia ordinaria, para que le declare propietario del inmueble sobre el cual ha ejercido posesión en calidad de señor y dueño, a más de los otros requisitos señalados en la parte teórica de este trabajo.

Es deber del juez que avoca conocimiento de una causa de esta naturaleza, en la primera providencia solicitar (si el actor no lo ha hecho) que se acompañe el certificado conferido por el señor registrador de la propiedad del respectivo cantón, donde conste la condición jurídica del inmueble pues así a más de individualizar al inmueble, se investiga quién es el verdadero dueño, para establecer si ha existido o no legítimo contradictor y esto es conveniente exigir en la primera providencia, en virtud del principio de economía procesal, pues dos son los sujetos que



intervienen en el juicio de prescripción adquisitiva, de una parte la persona que adquiere la cosa, por la prescripción y que se denomina prescribiente; y, de otra, la persona dueña de la cosa prescrita.

Como la prescripción es un hecho jurídico en que interviene el hombre hay que analizar la capacidad de aquel, esto es capacidad adquisitiva, en el primero (actor) y condiciones en el segundo (demandado) para que pueda jurídicamente perder el dominio.

En la parte teórica del trabajo, se hizo un estudio bastante detallado sobre este punto, recalcando que actores pueden ser: El poseedor, los sucesores del prescribiente (herederos, legatarios), cesionarios que son los que suceden al titular por acto entre vivos.

### **La parte demandada en el juicio por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.-**

El art. 32 del Código de Procedimiento Civil Señala que demandado es "aquel contra quien se lo intenta". Así debe dirigirse contra quien va a perder su propiedad por la declaración de prescripción.

Se requiere demandar a quien pueda oponerse legalmente a la prescripción, esto es a la persona que tenga o haya tenido el derecho de dominio, pues de lo contrario no habría legítimo contradictor y por tal no tendría valor la acción deducida, ni aún la sentencia que lo beneficie relativamente.

Es conveniente, como manifiesta el tratadista Monseñor Juan Larrea Holguín, que al redactar la demanda:

Se debe señalar que se demanda a tal persona o personas y al mismo tiempo recalcar que no se reconoce su dominio actual, pues si se reconoce el dominio ajeno de la parte demandada no procede aceptar la acción (1989)

Tener cuidado al redactar la demanda de no dañar sus propios intereses reconociendo derecho ajeno.

Por mandato imperativo de la Ley de Régimen Municipal, que dice en el art. innumerado luego del art. 262: " En todo Juicio que se alegare la adquisición por prescripción de un inmueble situado en el área urbana o en el área de expansión urbana, se citará al respectivo municipio,

bajo pena de nulidad" (LRM, 1982), pero esto como dicen varios autores, no le convierte en demandado propiamente tal, sino que le da opción para intervenir en este Juicio por posibles derechos que pueda tener.

Igualmente en los juicios posesorios y otros, sobre predios rústicos que estén tramitándose o que lleguen a tramitarse ante los jueces ordinarios, éstos, de oficio ordenarán que se cite al IERAC (INDA) para que de estimarlo conveniente, pueda intervenir como parte. La falta de esta citación anulará el juicio, pero la no intervención del INDA no suspenderá el trámite ni anulará la causa.

La citación se hará al Director Ejecutivo del INDA o al respectivo jefe regional, según el caso, y se dejará constancia de ello en el proceso".

En el caso del Municipio y del INDA hay que señalar además las personas que representan a cada uno de estos organismos, dependiendo si el inmueble se encuentra dentro del sector urbano o rural.

EL demandado debe ser una persona determinada, como titular de un derecho real principal sobre el bien, y para eso recalco es menester acompañar el certificado del registro de la propiedad, para saber a quién pertenece dicho bien, de lo contrario de oficio tendría que requerirlo el juez; así la acción debe dirigirse siempre contra quien o quienes hubieren aparecido como titulares actuales de dominio, además de citar como queda dicho al Municipio o al INDA según el caso si hay duda a ambos, del respectivo territorio, para que se exprese sobre la existencia o no de intereses fiscales o municipales según el caso.

En todo juicio siempre debe existir una parte demandada.

La parte demandada está constituida por uno, dos o más sujetos de derecho, normalmente conocidos y de existencia cierta, sin embargo en muchas demandas cuando se desconoce el nombre o la individualidad del demandado, debe emplazarse a personas desconocidas y esto se lo hace por medio de la prensa, acogiéndose a la disposición contenida en el Art. 82 del Código de Procedimiento Civil.

Coutere entiende al respecto lo siguiente "Por tal debe entenderse según nuestro modo de ser, no sólo aquel cuyo nombre y domicilio desconoce el actor, sino también los sujetos cuya existencia fue cierta un día, pero que hoy es incierta" (2004) (así, Ej. el anterior poseedor); los sujetos de existencia cierta pero identidad incierta (así, Ej. los herederos del anterior poseedor);

y los sujetos de identidad incierta y de existencia incierta (así, Ej. los que pudieran considerarse con derecho a los bienes) .

En el juicio tendiente a declarar la propiedad por prescripción adquisitiva, si la parte demandada se halla compuesta por personas desconocidas en su identidad y en su existencia, la demanda puede y debe dirigirse contra el anterior propietario emplazando en su persona y domicilio si fueren conocidos. Pero para que ella surta efectos erga omnes es menester que también sea dirigida contra todos los que se consideren con derechos a los bienes. Sin este requisito la sentencia surtirá efectos contra el anterior propietario declarando extinguido su dominio; pero nunca llegará a los terceros que pudieran haber deducido oposición. Para ellos será siempre res inter alios judicata.

Su emplazamiento es la condición indispensable para la eficacia de la sentencia a su respecto; termina señalando el maestro.

Es evidente para terminar este punto, que si el poseedor acciona contra el anterior propietario o contra sus herederos exclusivamente, la sentencia dictada sólo surtirá efectos respecto de ellos, en virtud de los que dispone el art. 286 del Código de Procedimiento Civil, por eso es necesario señalar en la demanda el emplazamiento genérico para que tenga plena eficacia la sentencia que se dicten en la causa y nadie pueda reclamar sobre la sentencia ejecutoriada.

Cabe recalcar que litigantes inescrupulosos, señalan a personas que no son realmente los propietarios del bien, a fin de sorprender al juzgado y tramitar el proceso sin contradictor alguno que ejerza control sobre las pruebas y sobre todo del pleito y para evitar esto puede el juez disponer se oficie al registro de la propiedad, a fin de investigar quien consta como propietario de dicho bien, conforme reiteradamente he manifestado.

#### **2.1.1.1.16 Los fundamentos de la demanda**

Existen dos clases de fundamentos los de hecho; y los de derecho.

**Fundamentos de hecho.-** Es la exposición sintética y precisa de los hechos que van a motivar la reclamación, es decir el hecho de que el actor ha ejecutado actos de posesión con ánimo de señor y dueño, y por medio de esta acción solicita que el Juez reconozca su propiedad por prescripción.

Nuevamente recuerdo que quien demanda la prescripción debe tener cuidado de no reconocer en el libelo que contiene esta acción, el derecho de otra persona, pues si lo reconoce su acción va a tener que ser desechada, pues ya no tendría el ánimo de señor y dueño y por tal mal puede adquirir por prescripción, o sea hay que redactar bien la demanda, pues ella viene a ser una especie de confesión.

En la acción de la demanda, se debe especificar con claridad la acción que deduce, pues si sólo alega prescripción, el juez tendría que desear la demanda según la (Gaceta Judicial serie XI. No. 11, Pág. 1562).

Debe indicarse además que la posesión se lo tiene hasta ese momento, pues de lo contrario como había señalado de nada vale todo el tiempo que haya transcurrido.

En este punto es menester mencionar, que la prescripción opera como acción, si el poseedor pide al juez que lo declare propietario, recordemos que acción es la facultad de invocar a la autoridad del estado, para la defensa o declaración de un derecho.

También la prescripción opera como excepción, si el antiguo dueño por acción posesoria o reivindicatoria solicita al juez que disponga devolver el bien al poseedor y éste se opone alegando haber ganado el dominio por prescripción.

Este punto, de si la prescripción podría operar como acción o como excepción, fue motivo de arduas discusiones en la doctrina hace pocos años, pero en la actualidad, casi todos los autores coinciden en la prescripción puede operar como acción y excepción.

Se debe especificar en la demanda, los hechos en que se funde la posesión, explicando lo más claramente posible los actos posesorios fundamentales que fueron efectuados sobre el inmueble.

En la redacción de la demanda, se aconseja por cautela y prudencia, acreditar en el juicio no sólo la ocupación del inmueble, sino también que se ocupa a título de poseedor, sin reconocer en otra persona la propiedad, pues como he señalado en líneas anteriores de esto puede depender la suerte de la acción deducida; además hay que redactar no en términos genéricos, sino en los términos concretos aplicables al caso de que se trata, pues el juez no puede declarar de oficio los elementos con que debe ser alegada para poder decidir si es procedente, así debe expresarse la fecha precisa, exacta desde la cual comenzó a correr el plazo de la posesión.

Recordemos que el proceso no tiende a crear la propiedad sino a demostrarla, corriendo siempre

el riesgo de convertirse esta acción en una especie de legitimación del despojo para adquirir la propiedad a espaldas del verdadero dueño.

Claro está que el fraude es antijurídico por excelencia y no puede concebirse un sistema de derecho que lo acepte, salvo obviamente los términos generales y naturales en los que se desenvuelve la prescripción y que ha sido materia de estudio en la parte teórica.

Para terminar señalo y recalco que el propietario que ha sido víctima del fraude tendrá acción real contra el poseedor que ha obtenido la sentencia a su favor, claro está que podrá hincar también un juicio penal por fraude y dolo, juicio colusorio, o la nulidad de la sentencia en materia civil y una vez que se obtenga la invalidación de los actos procesales deberá iniciar el correspondiente Juicio Reivindicatorio, para que de este modo se reintegre el bien a su patrimonio.

No podrá en cambio excepcionarse para detener la demanda reivindicatoria la de cosa juzgada, porque es justamente, como dice Couture, la validez de la cosa juzgada la que se halla en tela de discusión, pero nada se puede hacer contra terceras personas de buena fe; ésta es otra sanción contra el propietario negligente, no olvidemos que aquí se fundamenta la prescripción adquisitiva de dominio, conforme he señalado anteriormente.

**Fundamento de Derecho.-** Los Arts. 622, 715 y siguientes, 2392, 2398, 2410 y siguientes del Código Civil. (Título XL del libro IV del Código Civil).

El Art. 603.- Trata sobre los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

El Art. 715.- Habla sobre la Posesión, manifiesta que es la:

Tenencia de la cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre (CCE, 2010)

#### **2.1.1.25 La cosa, cantidad o hecho que se exige**

En el presente caso, como reiteradamente he manifestado, a fin de que el juez declare el derecho de propiedad a favor del prescribiente.

El actor solicitará además que la sentencia que declare la prescripción, haga las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos y que la misma se inscriba en el registro de la propiedad del cantón respectivo, acorde a lo dispuesto en el Art. 2413 del Código Civil.

#### **2.1.1.1.17 La determinación de la cuantía**

Dada la naturaleza de la acción de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio, es indeterminada.

La cuantía es el valor sobre el que se versa el Juicio. Ha de tenerse en cuenta que el elemento que debe valorarse no es el que se reclama en la demanda, sino el asunto.

Estos dos términos suelen coincidir en la práctica, en la mayor parte de los casos, pero ello no implica que sean las dos cosas iguales.

#### **2.1.1.1.18 La Cuantía es de dos clases**

**Cuantía determinada.-** Es aquella que puede ser reclamada en términos monetarios, esta cuantía es de tres clases:

- Ínfima cuantía.
- Menor cuantía.
- Mayor cuantía.

**Cuantía indeterminada.-** Existen derechos y reclamaciones que no pueden ser valoradas materialmente porque están en el campo de la apreciación subjetiva. Como por ejemplo el reconocimiento de la paternidad; esta puede ser:

- Indeterminada por su naturaleza como en el ejemplo anterior.
- Indeterminada por el monto o temporalmente indeterminada.

Es una cuantía que siendo susceptible de valoración material, por el momento no se puede fijar dicha valoración.

### **2.1.1.31 La especificación del trámite que debe darse a la causa**

Es en vía ordinaria, pues se trata de un juicio contencioso, donde hay dos partes con intereses opuestos.

Acorde a lo dispuesto en el Art. 59 del Código de Procedimiento Civil manifiesta que "Toda controversia judicial que, según la Ley, no tiene procedimiento especial, se ventilará en Juicio ordinario", así el trámite es por la vía ordinaria, a falta de procedimiento especial señalado en la ley.

Este trámite es el común, es decir que procede en forma general para cualquier asunto que no se determine en forma tácita por la Ley. Examinada históricamente la evolución del proceso, la que se iba recargando de ritos y solemnidades que lo hacían largo y dispendioso. De tal forma de trámite se fue distrayendo un asunto del otro, que se ventilaba de forma más sencilla y rápida. Por eliminación entonces, iba quedando parte del Juicio común todo aquello que no ha sido excluido de él.

Llegaron a formarse así una serie de procedimientos que se distinguían del común u ordinario, pasando a ser éste una categoría independiente de los otros.

El proceso ordinario se caracteriza por la amplitud que concede la Ley a la defensa de las partes. El principio de especial aplicación es el del acierto de la resolución por lo cual los términos son dilatados y los recursos se conceden con mayor libertad a fin de que todas las resoluciones puedan revisarse debidamente.

### **2.1.1.32 La designación del domicilio en que debe citarse al demandado y la del lugar donde debe notificarse al actor**

El Art. 75 del Código de Procedimiento Civil, señala:

Todo el que fuere parte de un procedimiento judicial, designará el lugar en que a de ser notificado, que no puede ser otro que el casillero judicial de un Abogado legalmente inscrito en cualquiera de los Colegios de Abogados del País. No se hará notificación alguna a la parte que no cumpliera este requisito; pero el derecho a ser notificado convalecerá el momento en que hiciere la designación a que se refiere el inciso anterior; y, desde entonces, se procederá a notificarle (CPCE, 2010)

### **2.1.1.33 Citación**

El Art. 76 Código de Procedimiento Civil, se refiere a éste acto tan fundamental en un proceso, como es la citación con la demanda.

La citación y la notificación, son actos procesales de trascendencia.

El Art. 73 del Código de Procedimiento Civil, manifiesta que "Citación es el acto por el cual se hace saber al demandado el contenido de la demanda o del acto preparatorio y de las providencias recaídas sobre esos escritos" (CPCE, 2010)

Esto es importante, porque si éste juicio es una contienda legal, lo menos que se puede exigir es que el contendor sepa que contra él, se formula la reclamación, la citación se verifica con el cumplimiento de tres requisitos:

- Se le debe hacer conocer al demandado, el texto de la demanda.
- La providencia recaída sobre el texto de la demanda, y,
- El secretario debe cumplir con la obligación de requerirle para que fije domicilio para las posteriores notificaciones.

La citación puede hacerse de diversas formas, las principales son:

- Citación en persona.
- Citación por Boleta; y,
- Citación por la prensa.

La citación se la debe hacer en un lugar determinado, en donde puede ser encontrado y llegar a tener conocimiento de la demanda, el demandado.

### **2.1.1.34 Citación en persona**

Una vez que el juicio está en la etapa de citación, el funcionario citador deba concurrir a citar al demandado, si lo encuentra, tenemos la citación en persona, debe entregarle una copia de la demanda, la providencia respectiva y advertirle el señalamiento de domicilio. Se entrega una sola boleta.



#### **2.1.1.35 Citación por Boleta**

Si al concurrir el citador no encuentra al demandado, deberá primero cerciorarse que allí no se encuentra, en cuyo caso entregará la boleta a la servidumbre o algún familiar.

Se citará al demandado por tres boletas, en tres días distintos, luego de lo cual se presumirá que el demandado ha llegado a tener conocimiento del juicio en su contra.

Si al dejar la segunda boleta se encuentra al demandado, la citación se transforma en citación en persona y ya no habrá necesidad de la tercera boleta, por lo que quiere la ley

El conocimiento cabal de la demanda por parte del demandado.

Se debe dejar constancia de la citación, mediante el acta de citación que quedará en autos en el proceso. Si no se realiza la citación, conforme manda la ley, se anula el proceso.

#### **2.1.1.36 Citación por la prensa**

El Art. 82 del Código de Procedimiento Civil establece las normas generales de la citación por la prensa.

La citación por la prensa procede en dos casos:

- Cuando se debe citar a una persona cuya individualidad sea imposible de determinar.
- Cuando debe citarse a una persona cuya residencia sea imposible de determinar.

La citación por la prensa debe realizarse mediante la publicación del extracto de la demanda, en un diario de la localidad en tres días diferentes.

La citación por la prensa tiene como característica fundamental, en este juicio, que ésta no puede perfeccionarse, sino en término de veinte días después de la última publicación.

#### **2.1.1.37 Notificación**

La notificación constituye el acto mediante el cual se hace saber a las partes (actor y demandado y cualquier persona que tenga que ver con el proceso) de las distintas providencias dictadas por

el juez, las que serán tantas cuantas existan en el juicio.

Para que se realicen las notificaciones, es necesario que las partes señalen domicilio legal, el domicilio legal es el casillero judicial que debe tener cada abogado para ejercer su profesión.

Se exceptúa el caso de los lugares donde existiendo juzgados civiles no existan casilleros judiciales, en cuyo caso se tendrá como domicilio legal el estudio jurídico.

#### **2.1.1.38 Los demás requisitos que la ley exija para cada caso**

Se debe solicitar la inscripción de la demanda en el registro de la propiedad del cantón respectivo, dando cumplimiento ya que este es susceptible de anotaciones, como sucede con la hipoteca de aquellas.

Es conveniente señalar la ubicación del bien, adjuntar de ser posible un plano, especificar los nombres y los domicilios de los colindantes actuales.

Solicitar igualmente que se cuente con el municipio en caso de tratarse de bienes ubicados dentro del sector urbano y con el INDA, si se trata de bienes ubicados en el sector rural, pues como he manifestado estos organismos adquieren la verdadera categoría de demandados, cuando ellos manifiestan que existe un interés que tienen que defender.

En esta clase de juicio se admiten toda clase de pruebas, pero las más frecuentes en este caso son la Inspección judicial, los informes periciales y la testimonial.

Así no existe limitación de medios probatorios, de este modo todas las pruebas deben ser ofrecidas en el escrito de demanda.

La inscripción de la demanda en el registro de la Propiedad del Cantón respectivo, sirve sobre todo para acreditar la mala fe de los contratantes, si el propietario gravara ese inmueble; y, ya no se podrá efectuar otros gravámenes.

Esta demanda se lo tiene que presentar en la oficina de la sala de sorteos del respectivo distrito, luego el proceso se traslada al juzgado de lo civil, al cual toco sorteado, para que el juez respectivo avoque conocimiento si el caso así lo amerita.

### **2.1.1.39 Calificación**

El Art. 73, del Código de Procedimiento Civil, se refiere al procedimiento que el juez tiene que observar para la calificación de la demanda, solamente cuando el juez declare que la demanda es clara, completa y precisa y reúne los requisitos, dicha demanda es tal, antes de ello tan solo es un proyecto de demanda, puede darse el caso en que el juez no encuentre que la demanda no es clara ni completa o no reúne los requisitos legales y dispondrá que se la devuelva para que se aclare o complete en el término de tres días, frente a esto el actor puede:

- Cumplir con lo dispuesto por el juez, y una vez hecho esto, presentará al Juez para que la califique.
- Si el actor considera que la demanda si es clara y reúne los requisitos legales y no está de acuerdo a la decisión del juez, entonces deberá interponer recurso de apelación, para que sea el juez superior quien defina esta diferencia y de lo que resuelva el superior no habrá otra apelación, ya que su calificación será definitiva.
- Que el actor ni aclare ni apele y transcurridos los tres días el juez se abstendrá de tramitarlo y ordenará que se archive, ya que no ha llegado a constituirse en una demanda.

Presentada la demanda con tantas copias como partes, se da traslado a las personas contra las cuales se propone, con emplazamiento improrrogable para personarse en autos. De no efectuarse esta comparecencia dentro del plazo, se efectuará la rebelde y se dará por contestada la demanda.

El contestar esta demanda tiene el trascendental sentido procesal de trabar la litis, de impugnar las pretensiones, pues de aceptarles en tal escrito, se produciría el allanamiento, y, por tanto, al final del pleito en su comienzo. Conjuntamente con la súplica de la demanda, y con la fórmula habitual se pide en justicia la condena en costas para el demandado.

Cuando hayan de hacerse otras peticiones después de la súplica, se insertará en párrafos separados, que empieza por la arcaica voz "Otro sí", mantenida procesalmente para significar además. Las cuestiones incidentales, como litis expensas y otros, se formula como otras nuevas demandas.

El demandante puede acumular en una misma demanda cuantas acciones tenga contra una misma parte, como tal:

- Que no sean contrarios entre sí, de modo que por elección de

una quede excluido la otra.

- Que corresponda a la Jurisdicción del mismo Juez.
- Que pueda substanciar por los mismos trámites.

Interpuesta la demanda, al actor no se le permitirá agregar documentos sino de fecha posterior, o anteriores, bajo juramento, en este caso de no haber tenido conocimiento de ellos.

La demanda puede ser ampliada en el escrito de réplica, y en el cabe adiciones o modificaciones las pretensiones, pero sin alterar el objeto principal del pleito.

Al hablar de la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, debe ser objeto de anotación preventiva en el registro de la propiedad.

Los Jueces pueden repeler de oficio las pretensiones demandadas, cuando no lo sea procesalmente, por no acomodarse a las reglas de forma establecida, con expresión del efecto que contengan, se abstendrán de pronunciarse en cuanto al fondo, pues eso es función del demandante, hasta el momento del fallo. Como caso típico de demandas que los Jueces pueden rechazar de plano al presentarse, se cita la que pretende el divorcio en legislación que no la admite o la que intente el reconocimiento o desconocimiento de la paternidad, cuando rija prohibición al respecto.

De la demanda se da traslado al demandado, quien deberá contestarla dentro del plazo legal, puede hacerla aduciendo algunas excepciones. Todo escrito que ingrese a un juzgado, pertenece al mismo y no podrá salir de él por ninguna razón, pueden ser retirados los documentos, anexos, previa solicitud de desglose y dejando copia certificada de los mismos. Cuando este proyecto de demanda es archivado, se puede en este caso pedir los documentos de dicho proyecto de demanda que no llegó a ser tal, sin necesidad de solicitud de desglose.

Una vez que es calificada la demanda tenemos ya la base del juicio y como el objeto de la litis está dada por los fundamentos de hecho y de derecho, la acción para que se haga efectiva esta reclamación, no podrá ser cambiada sino hasta antes de que se haya citado con la demanda al demandado.

Pero el momento que es citado con la demanda ya tenemos juicio y el demandado está obligado a comparecer respecto del reclamo planteado, por esto es que la acción no podrá ser cambiada,

pero si podrá ser reformada parcialmente, conservando la esencia de la reclamación variando las circunstancias. Así por ejemplo en lo que se refiere a los juicios ejecutivos, se pide el pago del capital y de las costas judiciales y posteriormente se reforma la demanda solicitando el pago de los intereses.

Pero esta reforma se podrá únicamente hacer hasta antes de la etapa probatoria, ya que es en esta etapa que las pretensiones del demandado se transforman en derecho.

No se pueden proponer acciones contrarias o incompatibles dentro de una misma demanda, las mismas que dentro de su esencia jurídica no pueden coexistir, por ejemplo no se puede demandar el divorcio y la nulidad del matrimonio, porque no se puede reconocer la validez del matrimonio al hablar del divorcio e impugnar la validez del mismo, al hablar de la nulidad.

#### **2.1.1.40 Contestación a la demanda**

En términos generales, el demandado en esta clase de juicio, debe probar su dominio y desvirtuar el hecho de la posesión alegada por los actores y el transcurso del tiempo, esto es que la posesión no ha durado los quince años en la prescripción extraordinaria de dominio exigidos por la Ley.

De este modo, recalco que el demandado al contestar la demanda, deberá oponer todas las defensas o excepciones, sean éstas dilatorias o perentorias, pudiendo inclusive reconvenir, si la contra demanda deriva de la misma relación jurídica o tuviere conexión con la invocada en la demanda. En la reconvención el demandado ejerce una acción contraria e independiente de la acción del demandante y cuyos efectos la puede neutralizar.

A veces su silencio, su negativa pura y simple de los fundamentos de la acción deducida en su contra, podría estimarse como reconocimiento de la verdad de los hechos, por eso es conveniente que el demandado especifique los hechos que alegare como fundamento de su defensa.

No olvidemos que la rebeldía es imputable a la parte y es rebelde en éste caso el demandado que no ha dado contestación a la demanda dentro del término de quince días, esto es que no comparece o abandona el pleito.

Para terminar éste capítulo como es de conocimiento general, se puede establecer que la parte demandada, puede o no comparecer a juicio.

Si se presenta puede asumir, las siguientes actitudes:

Reconocer confesando la verdad de los hechos, esto es allanándose a la demanda; y, negar los fundamentos de hecho y de derecho de la acción deducida en su contra, aquí se traba el juicio y la prueba debe versar sobre las respectivas afirmaciones de las partes y también sobre ellas debe recaer la sentencia.

Así, el demandado debe fundamentalmente, oponer las siguientes excepciones:

1. Que los actores no son poseedores, tal como lo exige la ley;
2. Falta de legitimación por parte del actor;
3. Falta de prueba del hecho de la ocupación alegada por los actores, tal como la ley exige para poder prescribir;
4. No existencia de la identidad de la cosa reclamada;
5. Reivindicación de la cosa que es de su propiedad. (Reconvención),
6. Cosa Juzgada, si el caso así lo amerita;
7. Interrupción o suspensión (en el caso de la prescripción ordinaria) de la prescripción;
8. Cualquier otra que lo pueda favorecer; y, no olvidarse de negar los fundamentos de hecho y de derecho de la acción deducida, por los actores.

En términos generales, el demandado en esta clase de juicios deberá probar su dominio y desvirtuar el hecho de la posesión alegada por los actores y el transcurso del tiempo, esto es que la posesión alegada por los actores y el transcurso del tiempo, no ha durado los quince años exigidos por la ley.

Se ha dicho que la forma de defenderse del demandado, es oponiendo excepciones. La excepción en la doctrina es definida, como: La defensa que el demandado opone a la pretensión jurídica del actor".

El Art. 99, del Código de Procedimiento Civil, dice: "Las excepciones son dilatorias o perentorias" (2010)

Son dilatorias, las que tienen que suspender o retardar el curso del litigio.

Son perentorias, las que extinguen en todo o en parte la acción a que se refiere la demanda.

El Art. 100 del Código De Procedimiento Civil, establece cuales son las excepciones dilatorias más comunes.

Es fundamental señalar que las excepciones deben deducirse en la contestación a la demanda y esto, en juicio ordinario, que es el trámite que sigue la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

El Art. 397 del Código de Procedimiento Civil, señala: "El demandado tendrá el término de quince días, para proponer conjuntamente las excepciones dilatorias y perentorias, las cuales se resolverán en sentencia. Entre las excepciones no podrá proponerse la de oscuridad del libelo" (2010)

#### **2.1.1.41 La reconvención**

El art. 398 del Código de Procedimiento Civil dice " Si al tiempo de contestar la demanda, se reconviniere al demandante, se concederá a éste el término de quince días para contestar la reconvención" (2010)

Así a más de lo dicho en líneas anteriores sobre la reconvención, puedo añadir, que el demandado en el escrito de contestación a la demanda, puede deducir la reconvención.

La reconvención, es una demanda deducida por el demandado en contra del demandante. La Reconvención debe sustanciarse y fallarse conjuntamente con la demanda principal, en sentencia.

La reconvención es otra actitud que tiene el demandado, al momento de contestar la demanda.

Puede ocurrir que el demandado, aparte de las defensas que le competen contra la acción que se le promueve, tenga a su vez una acción que ejercitar contra el actor, derivada de la misma o de una distinta relación jurídica. Esta demanda que introduce el demandado en su contestación, se llama reconvención y constituye un caso de pluralidad de litis en un proceso, entre las mismas partes.

Definimos entonces a la reconvención, como la demanda que propone el demandado contra el actor que promovió el juicio, o sea, es una contra demanda que propone el demandado contra el

demandante.

Según el tratadista Guasp:

Reconvención es la pretensión procesal interpuesta por el demandado frente al actor. No es una simple forma de oposición ni puede por ello concebirse como un tipo singular de excepción; es una verdadera reclamación de fondo dirigida al órgano jurisdiccional cuya característica estriba solamente en que su sujeto pasivo de otra pretensión anterior. Por ello la naturaleza jurídica específica de éste fenómeno se encuentra únicamente en ser un caso particular de la pluralidad de objetos procesales, y más precisamente en la inserción de pretensiones, siendo imaginable teóricamente, a su respecto, tanto la forma simple como la alternativa y la eventual o subsidiaria. De donde se deduce que el fundamento de la reconvención es el mismo de toda acumulación, el mantenimiento de la armonía procesal dentro de los límites requeridos por cada derecho positivo.

La reconvención debe substanciarse y fallarse conjuntamente con la demanda principal, en sentencia.

#### **2.1.1.42 Hay dos clases de reconvención.-**

**2.1.1.43 Conexa.-** Es la que se deriva de la misma causa en que se funda la demanda, o que es de tal modo relacionada con esta que propuesta separadamente daría lugar a la acumulación de autos.

**2.1.1.44 Inconexa.-** Es la que se encuentra señalada en los casos anteriormente citados.

La reconvención debe reunir los requisitos de toda demanda, esto es los requisitos que señalan los Arts. 67, y 68 del Código de Procedimiento Civil. La reconvención como he manifestado no es propiamente una excepción, ni otro medio de defensa otorgado por la ley al demandado, sino que constituye el ejercicio de una pretensión de éste contra el demandante, así la demanda de reconvención implica una nueva litis entre las mismas partes, pero trocadas sus calidades el demandado demanda al demandante y el derecho resultante de ambas pretensiones se resuelve en sentencia.

En resumen la reconvención por ser una verdadera demanda a de reunir los requisitos legales y el reconviniendo ha de tener todas las condiciones de capacidad del demandante.



El desistimiento de la demanda principal no impide el trámite de la reconvención, si ésta no implica en el desistimiento.

#### **2.1.1.45 La conciliación**

El art. 1012 Del Código de Procedimiento Civil, dispone:

En el ejercicio de la jurisdicción contenciosa, el juez de primera instancia o el de segunda en su caso, hallándose la causa en estado de prueba y antes de conceder término para ésta, convocará a las partes a una junta de conciliación, señalando día y hora; junta que no podrá postergarse ni continuarse por más de una vez. Procurará el juez por todos los medios aconsejados prudentemente por la equidad, hacer que los contendientes lleguen a un avenimiento. De haberlo, aprobará el juez y terminará el pleito; de otra manera, continuarán sustanciando la causa (2010)

Cabe manifestar que en el Código de Procedimiento Civil, en lo que se refiere a la junta de conciliación, no encontramos un estudio muy amplio con esta denominación y claramente el art. 1012 del Código de Procedimiento Civil en su inciso segundo dice: "En los casos que este código establece la junta de conciliación de una manera especial, se estará a lo que disponga la regla correspondiente" (2010)

La regla correspondiente lo encontramos, en el título II, que nos habla de la sustanciación de los juicios ordinarios, sección primera, que hace referencia al juicio ordinario.

Desde el Art. 400 hasta el 404 del Código de Procedimiento Civil, encontramos el estudio sobre la conciliación dentro del juicio ordinario, es decir su objeto, sus particularidades y sus efectos principales.

El Código de Procedimiento Civil, no utiliza los mismos términos para esta diligencia, unas veces lo llama junta de conciliación y otras veces audiencia de conciliación, por lo mismo he tratado de ver en estas diferentes denominaciones, conceptos y aplicaciones diferentes.

Se dice junta o diligencia de conciliación, cuando sólo tiene por objeto que las partes se pongan de acuerdo; y audiencia, a la diligencia que tiene dos objetos:

Contestar la demanda y conciliar, tal como acontece en los juicios verbales sumarios, según lo

que establece el art. 830, del Código de Procedimiento Civil.

Como en el caso del art. 681 del Código de Procedimiento Civil, al hablar sobre los juicios de conservación y recuperación de la posesión y de la obra nueva y vieja, la audiencia se practicará al tiempo de realizar la inspección de la obra nueva denunciada.

En los juicios ordinario y verbal sumario, la junta o audiencia de conciliación, es un trámite correspondiente a la naturaleza de la causa de manera que su omisión constituye violación de procedimiento y anula el proceso conforme al art. 1014 del Código de Procedimiento Civil, en cambio en otros juicios no cabe la convocatoria a junta de conciliación como el que acontece con el de alimentos, en el que directamente se abre la causa a prueba, según lo que establece el art. 724 del Código de Procedimiento Civil.

#### **2.1.1.46 Objeto de la junta de conciliación.-**

La junta de conciliación tiene por objeto procurar la transigencia de las partes, a fin de evitar el pleito que una de ellas quiere entablar. El resultado puede ser positivo o negativo. En el primer caso las partes se avienen, en el segundo caso, cada una de ellas queda en libertad para presentar las pruebas que le corresponden.

Ante la amenaza litigiosa que el escrito de demanda implica, el legislador interesado en la concordia pública, intenta quizás con más desempeño que esperanza que las partes lleguen a un arreglo antes de adelantar la litis con la prueba. Fiel a ello en unos pocos Juicios se impone la obligación de este intento de avenencia. Claro, lo forzoso es concurrir, no el acuerdo.

La junta de conciliación configura un acto, un procedimiento y un posible acuerdo. Como acto representa un cambio de punto de vista, de pretensiones y respuestas de arreglo entre las partes que discrepan. Como procedimiento, la conciliación se integra por los trámites y formalidades de carácter convencional o de imposición legal para posibilitar la coincidencia entre los que tienen planteado un problema jurídico o un conflicto económico - social. Como acuerdo, la conciliación representa formula de avenimiento por las partes.

La junta de conciliación es una facultad que la ley le concede al juez, el Art. 1012 del Código de procedimiento Civil, en el mismo que dice:

En el ejercicio de la Jurisdicción contenciosa ( Juicio ordinario), el juez de primera instancia o el de segunda en su caso, hallándose la causa en estado de prueba y antes de conceder término, para ésta, convocará a las partes a una junta de conciliación, señalando día y hora, junta que no podrá postergarse ni continuarse por más de una vez.

Procurará el juez por todos los medios aconsejados prudentemente por la equidad hacer que los contendientes lleguen a un avenimiento. De haberlo, aprobará el juez y terminará el pleito; de otra manera, continuará sustanciándose la causa.

En los casos que este código establece la Junta de conciliación de una manera especial, se estará a lo que disponga la regla correspondiente. (2010).

Si las excepciones o la cuestión planteada en la reconvenición, versan sobre hechos que deben justificarse, el juez señalará día y hora en las cuales las partes deben concurrir con el propósito de procurar una conciliación, que de término al litigio Art. 400, inciso primero del Código de procedimiento Civil.

La petición o escrito al juez, para que se lleve a cabo esta diligencia, dentro del procedimiento civil, puede ser presentada por cualquiera de las partes. (Actor - demandado).

El artículo mencionado manifiesta que el juez señalará día y hora, en los cuales las partes deben concurrir con el propósito de procurar una conciliación debió contener una aclaración en el sentido de que a petición de una de las partes, el juez señalara día y hora en los cuales deben concurrir a la junta de conciliación.

Dentro del Juicio ordinario de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la petición para que se lleve a cabo la junta de conciliación, debe ser dirigida al juez que está conociendo la causa, en este caso deberá ya designarse el juzgado, por ejemplo: "Señor Juez primero de lo civil de Pichincha". Los nombres y apellidos del actor o demandado que se dirige al Juez, haciendo referencia de que se trata del juicio ordinario de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Posteriormente irá el pedido, es decir que el juez señala día y hora en los cuales se cumpla esta diligencia.

En este escrito no es necesario que firme el compareciente, bastará que firme el abogado que patrocine la defensa, en razón de que al proponer la demanda o al dar contestación a la misma pudo darse la autorización respectiva a su defensor.

En cuanto a la diligencia de la Junta de conciliación, deben concurrir personalmente las partes,

puesto que puede concretarse una cesión de derechos o expectativas, que convienen que ratifiquen los interesados, no obstante el amplio poder con que cuenten los representantes. En este caso, la autoridad que presida expondrá a las partes el alcance del procedimiento conciliatorio y propondrá fórmulas de entendimiento, cuya iniciativa no coarta por ello a los interesados y patrocinantes.

Dentro del juicio ordinario de prescripción extraordinaria de dominio, deberán asistir a la junta de conciliación las partes, en este caso no solo el actor y el demandado, sino también quienes son parte de este proceso, es decir si el bien está dentro de la zona urbana, el procurador Síndico en representación del Municipio, y también el Instituto Nacional de Desarrollo Agrícola, si el bien está ubicado en la zona rural.

El Secretario y el Juez utilizan todos los medios legales a su alcance para que asistan personalmente las partes litigantes o sus representantes a la Junta de conciliación. Se permite al juez ordenar una postergación de la junta cuando a criterio del juez exista un impedimento de asistir que alegare uno de las partes. Postergación que no podrá ser más de tres días para evitar que se dilate el proceso.

#### **2.1.1.47 A continuación analizaremos los pasos de la Junta de conciliación.-**

Cada una tiene una finalidad específica, si inicio tendrá lugar en el Juzgado donde se ventila el Juicio, con los que estén presentes al momento de la apertura de la Junta, sin perjuicio de quien llegue atrasado pueda participar en cualquier momento de su desarrollo.

Este retraso no le impedirá ejercer sus derechos con respecto a la actividad que aún deba cumplirse, y en cuanto a la ya cumplida el juez podrá tolerar siempre y cuando se redunde en beneficio del proceso, sin causar daño a la parte contraria, en el supuesto caso que el concurrente en oportunidad tardía se muestra accesible a llegar a una conciliación. En este caso lo que el juez debe evitar por todos los medios es el expediente meramente dilatorio, y la actividad no constructiva que provoque marcado desequilibrio entre los citados a la Junta.

Según las normas generales, la tolerancia en la espera para que inicie la Junta en nuestra legislación, es de una hora (hora judicial).

Cabe recalcar que tales concesiones están subordinadas siempre a la condición de ser aceptadas en la conciliación, de tal modo que no implicarán en caso algunas reformas de las cuestiones de hecho y de derecho planteadas en la demanda o contestación a la demanda.

Según el Art. 401, del Código de Procedimiento Civil señala que el Juez, por su parte, procurará con el mayor interés que los, litigantes lleguen a avenirse.

#### **2.1.1.48 Efectos de la junta de conciliación.-**

Si las excepciones o la cuestión planteada en la reconvención versan sobre hechos que deban justificarse, el juez deberá señalar día y hora para que se lleve a cabo la diligencia de conciliación que de término el al litigio.

Dentro del día y hora señalados para el efecto deberá llevarse a cabo la diligencia de junta de conciliación y puedan darse los siguientes pasos.

Cuando solo concurren una de las partes: a) Se dejará constancia en autos de su exposición; y, b) La falta de concurrencia de cualquiera de las partes, se la tomara en cuenta como un indicio de mala fe a efecto de la condena en costas.

Cuando comparecen las partes, cada una podrá proponer concesiones que no deberán reformar las cuestiones de hecho y de derecho planteadas en la demanda y contestación a la demanda, y como consecuencia de este punto.

De existir un acuerdo este puede ser:

Total.- Se dejará constancia en autos y el juez, de no contravenir disposición alguna de carácter legal, lo aprobará en sentencia que una vez ejecutoriada podrá fin al litigio pudiendo esta sentencia inscribirse para que sirva de título a cualquiera de las partes, especialmente tratándose del juicio ordinario de prescripción

Parcial.- Si se ha llegado a un acuerdo parcial el juez lo aprobará por auto (decisión del juez sobre algún incidente del juicio art. 270 del Código de Procedimiento Civil) y el juicio continuará respecto a las cuestiones a menos que dada la naturaleza de esas cuestiones no puedan ser consideradas y resueltas sino conjuntamente.

Si no se puede llegar a ningún acuerdo, pese a que el juez al convocar a las partes a la junta de conciliación deben tratar a que las partes lleguen algún acuerdo, se dejará constancia de la exposición de cada una de las partes, para efectos de la condena en costas y el juez a petición de parte por el término de diez días (se llama término al periodo de tiempo que concede la ley o el juez, para la práctica de cualquier diligencia judicial art. 303, del Código

de Procedimiento Civil), para que puedan practicárselas pruebas solicitadas por las partes.

Cabe manifestar que desde el punto de vista de la junta de conciliación, lo que nos ocupa, inicialmente es en cuanto a sus efectos, funciona también como final en consideración al ofrecimiento de la prueba. La expresión "pueda o no ser admitida" sustituye a la clásica "bajo apercibimiento de no ser admitida", porque más adelante el juez tiene facultades, aunque limitadas, de aceptar pruebas ofrecidas inoportunamente.

Recalco que para su admisión la prueba documental debe ser ofrecida en conjunto con los actos de demanda y contestación, pero no obstante de ello tanto el actor como el reconviniendo podrán ofrecer válidamente en este plazo los documentos relativos a elementos probatorios contrarios a hechos afirmados por el demandado o reconviniendo en los respectivos actos de contestación.

#### **2.1.1.49 La prueba**

Guillermo Cabanellas, dice "Según el vocabulario Jurídico, la prueba es la demostración jurídica de la existencia de un hecho" (Cabanellas, 2010)

Carnelutti, expresa que 'la prueba no consiste en evidenciar la existencia de un hecho, sino en verificar un juicio, en demostrar su verdad o falsedad'. Por ello si un juicio afirma o niega la existencia de un hecho al evidenciar la verdad o falsedad, se demuestra necesariamente la existencia o inexistencia de aquel.

Cabe manifestar que entre las más amplias actividades que se cumplen en el proceso judicial, es la probatoria, a tal punto adquirió auge en la doctrina, que se ha llegado a sostener la existencia de una verdadera ciencia y técnicas de las pruebas judiciales.

El Art. 405 del Código de Procedimiento Civil, dice:

"De no obtenerse la conciliación, sea por el caso del Art. 400, inciso 2º la jueza o juez recibirá la causa a prueba por el término de diez días, para que se practiquen las que pidan las parte" (CPCE, 2010)

La petición o escrito para que se conceda el término de prueba, debe estar fundamentada en la disposición legal anteriormente citada y esta puede ser solicitada por cualquiera de las partes demandado o actor.

Dentro del juicio ordinario de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la petición solicitando se conceda término de prueba, debe también estar dirigida al juez que está conociendo la causa".

Debe constar también los nombres completos de la persona o personas que se dirigen al juez puede ser el actor o el demandado, haciendo referencia de que se trata de un juicio ordinario de prescripción, y el nombre completo de la persona contra quien va dirigida el escrito, irá también el pedido que se hace al juez, en el sentido de que, en la junta de conciliación no se ha llegado a un arreglo, de conformidad con lo que se establece el art. 405 del Código de Procedimiento Civil, se digne abrir la causa a prueba por el término legal, como veremos en las peticiones que se hacen posteriormente.

En la parte final debe constar la firma del abogado que patrocina la defensa, en los escritos de prueba no es necesario que firmen las partes.

Posteriormente a la junta de conciliación, previo a un escrito que las partes solicitan al juez de la causa, se abre la causa a prueba por el término de diez días, tiempo en que las partes deben presentar todas las pruebas que legitimen su defensa o derechos invocados. Al conceder el juez el término de prueba, en el juicio ordinario de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, tienen una aplicación especial la prueba testimonial y la inspección judicial, como lo veremos a continuación.

En el término de prueba el actor hará uso de la prueba testimonial para justificar los fundamentos de hecho y de derecho, y el demandado lo utilizará para desvirtuar estos hechos.

En lo referente a la Inspección judicial, el art. 242 del Código de Procedimiento Civil lo define de la siguiente manera: "El examen o reconocimiento que el juez hace de la cosa litigiosa o controvertida, para juzgar de su estado y circunstancias".

#### **2.1.1.50 Alegatos**

Esta fase le permite al abogado hacer una exposición en forma verbal o escrita en favor de la parte que defiende, una vez concluidos los actos para informar al Juez o instruir a éste de su derecho alegando Leyes, Decretos, Jurisprudencia o todo aquello que esté a su alcance para reforzar sus dichos dentro del proceso.

En nuestro sistema judicial, existen juicios que por su naturaleza conservan la fase de alegatos como tal, siendo esta etapa, por lo tanto totalmente autónoma o propia del juicio, teniendo un propósito específico la prenombrada fase dentro de la acción o proceso; en cambio en otros juicios se subsume ésta fase de alegatos, en el término que tiene el Juez para dictar sentencia, como consecuencia de las innovaciones introducidas en las reformas de 1978, con la intención de reducir los procesos dando agilidad a los mismos: La economía procesal no coarta el derecho que tienen los Abogados o las partes de concluir el trámite de la causa, con una exposición que les permita resumir todo aquello que les pueda favorecer dentro de las pretensiones planteadas en el proceso.

Demandan por lo tanto los alegatos, un esfuerzo del profesional del derecho, quien debe prepararlos conforme a la doctrina, la jurisprudencia, investigar y estudiar todo aquello que obra del proceso, para presentar una buena defensa de su cliente; no puede el profesional darse el lujo de ser superficial o improvisar, puesto que aquello atenta contra esta fase del proceso.

Generalmente el alegato debe realizárselo por escrito, no existe limitación alguna para presentarlo, antaño estos escritos de alegatos se convertían en verdaderas consultas debido a la forma cómo los abogados lo sustentaban resumiendo su defensa de una manera trascendente y dinámica.

### **2.1.1.51 La sentencia**

Etimológicamente la palabra sentencia procede del latín "sentiendo", que equivale a sintiendo, "por expresar la sentencia lo que siente u opina quien lo dicta".

Por ello se entiende la decisión que legítimamente dicta el juez competente, juzgado de acuerdo con su opinión y según la ley o norma vigente.

Para Adolfo Roco, "se está ante el acto del juez dirigido a despejar la incertidumbre sobre la norma aplicable al caso concreto, que le dé certeza a una relación jurídica incierta y concreta siempre" (Rocco)

Para (Chiovenda), "la sentencia es la resolución del juez que admitiendo o rechazando la demanda, afirma la existencia o inexistencia de una voluntad concreta de la ley que garantiza un bien al demandado".

El art. 269, del Código de Procedimiento Civil, "sentencia es la decisión del juez acerca del



asunto o asuntos principales del juicio" (2010)

La sentencia en el juicio ordinario, se relaciona con las diversas acciones, que indica el Código civil, se pueden dividir en varias clases:

El fin perseguido por el actor puede tener como objeto una condena o una prestación, una declaración o la constitución de un estado jurídico; y por esto los procesalistas dicen que las sentencias pueden ser de condena, declarativas y constitutivas; y también hay quienes sostienen que una sentencia puede ser de carácter mixto, porque se persigue:

Uno declarativo y otro de condena, como acontece con la reivindicación o acción de dominio, en la que el actor persigue que se le declare dueño de la cosa que se reivindica a la vez que se le restituya, la misma cosa.

Se puede decir que la primera parte de la sentencia es una verdadera relación histórica, el juez recoge los puntos de vista del actor y del demandado, sujetándose al principio denominado congruencia de la sentencia.

Me permito mencionar una frase del catedrático ecuatoriano Emilio Velasco, quien manifiesta

"Que lo que no está en el proceso no está en el mundo jurídico de manera que no puede ser conocido por el juez, algo que las partes no han puesto en su conocimiento".

El objeto de la sentencia es un hecho, que debe ser individualizado o singularizado, sin que proceda que el Juez rebase los límites de la acción y de la excepción planteada dentro del proceso.

La parte dispositiva de la sentencia en el juicio ordinario, se relaciona con las diversas acciones que se pueden proponer, pero se puede resumir en que cuando se capta la demanda el Juez podrá disponer que alguna persona haga o se abstenga de alguna acción, con la aplicación de lo que dispone el Art. 1444 del Código Civil que trata de los tres casos de obligaciones, esto es dar, hacer o no hacer.

#### **2.1.1.52 Recursos**

Los Recursos están orientados a la revisión del proceso, incluyendo a la sentencia misma, los recursos constituyen un derecho que tienen las partes para reclamar algún incidente, providencia

o sentencia que les sea adversa a sus pretensiones, permitiendo que el proceso se lo revise ya sea íntegra o parcialmente.

En la primera instancia el proceso se tramita ante el Juez común de los civil, que es quien avoca conocimiento de la causa y debe proseguirlo hasta que se dicte sentencia o suba en apelación al superior o llegue a casación el proceso; pero siempre es el Juez a-quo quien deberá ejecutar la sentencia que se llegare a pronunciar en última instancia.

El recurso de apelación o conocido como segunda instancia, es aquel que le permite apelar la sentencia emitida por el Juez inferior, ante el Juez o Tribunal superior, para que el superior revoque o reforme la sentencia venida a consulta, el litigante que reclama tendrá el término de tres días para apelar la sentencia.

La apelación puede ser propuesta por quienes han intervenido en el juicio, los que tengan interés inmediato y directo en el pleito, se debe apelar ante el Juez que tramita la causa y de cuya sentencia se está apelando, debiendo el Juez conceder la apelación sin dilación y con prontitud.

El Juez para ante quien se proponga el recurso o sea el Juez de alzada, conforme conste de los méritos del proceso y aunque el inferior hubiere omitido en su resolución alguno o algunos de los puntos en litigio, deberá confirmar, reformar o revocar la consulta subida en grado.

El Recurso de Casación o que antes era conocido como la tercera instancia, misma que fue derogada según la Ley 27 -PCL. R. O. 192 del 18 de mayo de 1993, derogando las disposiciones contenidas en el Párrafo segundo de la Sección X. Título I Libro II del Código de Procedimiento Civil.

Para suplir la tercera instancia se creó la Ley de Casación, la cual es competencia de la Corte Nacional de Justicia, por medio de sus salas especializadas.

Este recurso puede ser utilizado por quien se encuentra agraviado o se encuentra perjudicado, pudiéndose fundar en las siguientes causales determinadas en el Artículo 3 de la Ley de Casación:

Aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de las normas de derecho, incluidas los precedentes jurisprudenciales de aplicación obligatoria.

Aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de las normas

procesales de derecho, cuando vicien el proceso de nulidad insanable o hayan provocado indefensión, siempre y cuando se hubiere influenciado en la causa y que la nulidad no hubiere quedado convalidada.

Aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de los preceptos jurídicos aplicables a la valoración de la prueba, lo que haya conducido a la aplicación equivocada o a la no aplicación de las normas del derecho.

Resolución en la sentencia de lo que no fuera materia del litigio o la omisión en la sentencia de resolver todos los asuntos de la litis.

Cuando la sentencia no contenga los requisitos exigidos por la Ley o cuando en la parte dispositiva se tomen decisiones contradictorias o incompatibles.

### **2.1.1.2 Elementos De La Prescripción Adquisitiva**

#### **2.1.1.2.1 Elementos esenciales de la usucapión**

El artículo 599 del Código Civil, señala lo que se debe entender por propiedad o dominio en el campo jurídico, dicha disposición dice:

Art. 599 del Código Civil "El dominio, que se llama también propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social" (2010)

La propiedad es un principio, es un derecho de carácter permanente, cuyo objeto se encuentra dirigido a su no culminación, lo cual diferencia a este derecho de otros que tienen tintes esencialmente temporales.

Sin embargo la propiedad también puede extinguirse, perderse, por diferentes motivos, bien por la extinción del objeto sobre el cual se ejerce el dominio, o desde el punto de vista subjetivo, porque el titular del dominio de la cosa deja de serlo.

Cabe señalar que, las cosas pueden destruirse, deteriorarse y perderse totalmente, o bien, salir del comercio humano, convirtiéndose en bienes universales y también pueden transformarse de diversos modos, dejando de ejercerse el derecho de propiedad o dominio sobre el objeto.

La propiedad es el derecho real más amplio y de mayor contenido y, por lo mismo, admite ciertas desmembraciones o limitaciones, que a la postre lo modifican y dan surgimiento a nuevos derechos reales, por ejemplo, la servidumbre, el uso y habitación, el patrimonio familiar, la nuda propiedad, el fideicomiso, entre otros.

La propiedad puede pertenecer simultáneamente a varias personas, o puede pertenecer a una sola, como efectivamente ocurre.

#### **2.1.1.2.2 Posesión**

La palabra posesión se deriva de la voz latina "possidere", que significa "poder sentarse" o, "estar una persona establecida sobre una cosa"; igualmente se manifiesta que, posesión proviene del término latino "possessioonis" y que significa "el acto de poseer una cosa corporal, con ánimo de conservarla para sí o para otro.

Como podemos observar, la significación de la palabra posesión se encuentra enlazada con la etimología y denota la ocupación de una cosa, en otras palabras, tenerla en nuestro poder, sin que sea necesaria la existencia de un título.

Posesión y poseer revelan la idea del poder o facultad de acceso a una cosa, como dueño o señor de ella.

Otro tratadista a su vez explica que:

La posesión es su acepción primitiva, se aplicaba únicamente a los fondos y, especialmente, a las tierras del ager publicius, ocupadas por los particulares con obligación de cultivarlas y de pagar una renta al tesoro". Aunque el estado era el propietario, no ejercía su derecho de tal y los poseedores actuaban como si el campo les perteneciere (CUEQ, pág. 308)

Nuestro Código Civil, siguiendo otras inspiraciones, destaca no sólo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico, el ánimo, y establece que la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño (Alessandri Rodríguez & Somarriva Undurraga, 1957, pág. 427)

El art. 715 del Código Civil, da un concepto de posesión y dice textualmente:

Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo" (CCE, 2010)

Este concepto es la clara influencia de los criterios dados por tratadistas universales tales como Carlos Savigny y Pothier, que se encuentran establecidos en sus obras Historia del Derecho Romano y de la Posesión, respectivamente.

Además, esta definición traduce la concepción subjetiva de Savigny dentro de la tendencia objetiva, preconizada por Ihering y Saleilles, la posesión es el poder o señorío que el hombre ejerce de una manera independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente, poder que jurídicamente se protege, con prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a un derecho (Ovejero, 1942, pág. 15)

De lo cual podemos indicar que, la posesión es una figura jurídica muy compleja, compuesta de muchos elementos como la tenencia de la cosa con el ánimo de señorío y que se refleja hacia terceros esa condición, pero sobre al respecto se ha manifestado una de las salas de Corte Suprema de Justicia, que asegura:

En la posesión, no se discute su señorío de hecho que la persona tiene sobre la cosa, ni que este señorío se parece con frecuencia al del propietario, dada la protección que el ordenamiento jurídico brinda al poseedor, una de cuyas manifestaciones más importantes son las acciones judiciales que tiene como finalidad reprimir las perturbaciones a la posesión o reponer la posesión perdida.

Esto ocurre por la sencilla razón de que ordinariamente la posesión coincide con el dominio, da interés práctico al derecho de propiedad" (Fallo de la Cuarta de la Sala)

Por lo que, hasta que no se demuestre lo contrario, el poseedor de la cosa es reputado dueño, tal como lo dispone el inciso segundo del artículo 715 del Código Civil vigente.

Sin embargo, surgen criterios que reprochan sobre el concepto de posesión, pues aseguran que

la posesión es algo ficticio pero tampoco es un derecho concreto, tal como se desprende de ciertos fallos emanados de la propia Corte Suprema de Justicia, como por ejemplo:

El interdicto posesorio tiene como primordial objetivo el de impedir que prosiga la construcción de aquello que obsta el ejercicio del derecho de posesión”

Pothier, al referirse a esta figura jurídica, indicaba que:

La posesión es un hecho más que un derecho en la cosa poseída. Un usurpador tiene verdaderamente la posesión de la cosa de que se ha apoderado injustamente; no obstante es evidente que no tiene ningún derecho en la cosa, ella da sin embargo al poseedor muchos derechos con respecto de la cosa que posee. (Pothier & De Molins, 1880).

De lo anotado se desprende que, la posesión no es otra cosa que un hecho que se encuentra amparado y protegido por la ley, así también lo dice la Corte Suprema de Justicia, cuando manifiesta:

"La posesión es un hecho, no un derecho". (Gaceta Judicial” Serie XV, No 6. , 1989)

Y así lo complementan otros fallos que determinan: "La posesión es un hecho del cual se generan derechos.

Y en otro fallo, se dice que: "Desde el punto de vista que podríamos considerar ecléctico, entendemos la posesión como un estado de hecho que permite a una persona el poder exclusivo de retener una cosa realizando actos materiales de aprovechamiento". (Fallo de la Justicia “G. J.”)

### **2.1.1.2.3 Naturaleza jurídica**

La posesión es una institución jurídica vasta, que casi nunca es analizada en su totalidad por los tratadistas y la doctrina, por cuanto su estudio es complejo y presenta miles de lados, lo cual ha dificultado su estudio y análisis.

El tratamiento ya difícil de la posesión se agrava cuando, no hay una relación estrecha entre lo que se presenta en la sociedad y lo que representa la norma jurídica, lo cual se plasma en las inagotables y fuertes controversias que surgen, entre la doctrina científica y el derecho positivo.

Así, se puede asegurar que la posesión, es una relación existente entre lo corporal de la cosa con la persona, es la aprehensión del bien y su conservación física bajo su poder y de disponer del mismo, sin estar sujeto a otra voluntad.

De tal manera que, la posesión surge del trato activo y vital con los bienes que se plasma en un poder de hecho sobre la cosa, sin importar que exista título o el derecho que tenga el poseedor sobre la cosa.

La posesión, confiere a su poseedor las mismas facultades que el dominio confiere al dueño de un bien, particularidad que coadyuva a la complejidad del tratamiento de la posesión, de allí que se podría asegurar que, la posesión es una manifestación objetiva del dominio.

La posesión no es un modo de adquirir el dominio de las cosas, sin embargo, es un hecho que permite operar en derecho sobre los bienes que una persona tiene en su poder.

Los modos de adquirir el dominio de las cosas guardan estrecha relación con la posesión, es así que: la ocupación se configura por la aprehensión y posesión de las cosas que no pertenecen a nadie; la accesión porque es la toma de la posesión y de la propiedad de un bien que se junta a otro; la tradición, que es entregada por la posesión de los bienes; en la sucesión por causa de muerte juega un papel fundamental la posesión; y, por último, en la prescripción, nace y se desarrolla en virtud de la posesión.

Se puede manifestar que, entre las múltiples discusiones que se presentan sobre la posesión, está la que versa si la posesión es un hecho o un derecho.

La corriente subjetiva, considera que la posesión es un hecho, porque se fundamenta en circunstancias materiales, es decir, el corpus, sin las cuales no podría concebirse. Pero esta corriente sostiene que la posesión es también un derecho, por las consecuencias jurídicas que se le atribuyen al hecho.

La corriente objetiva, en cambio, sostiene que la posesión es un derecho, porque se funda sobre un interés jurídicamente protegido.

En cambio, las disposiciones de nuestro Código Civil, aparecen informadas por el pensamiento de que la posesión es un hecho, desde la propia definición.

Siempre que el Código Civil Chileno al igual que el Ecuatoriano define a un derecho dice que

es una facultad o un derecho; sin embargo, en cuanto a la posesión, expresa que es la tenencia, y la tenencia es un hecho” (Alessandri Rodríguez & Somarriva Undurraga, 1957, pág. 428)

Sobre este mismo tema, otro tratadista dice: "La posesión es un hecho más bien que un derecho en la cosa poseída, lo que no obsta que dé al poseedor muchos derechos con respecto a la cosa que posee”. (Pothier & De Molins, 1880, pág. 82)

Con lo anotado se desprende que la posesión es un hecho y no un derecho, existen varios autores los cuales aseguran que la posesión no es un derecho, pero sus argumentos no son tan sólidos, de ahí que la doctrina señala:

La posesión no es un derecho real porque no autoriza la persecución y tampoco es un derecho puramente personal, pues confiere sobre la cosa un derecho inmediato. Sin embargo, se inclina a éste último criterio, porque el derecho se manifiesta por la acción, que en este caso sería personal.

La posesión, por los motivos expuestos, podría calificarse como derecho real-personal. (Molitor, 1872)

Al respecto, cabe asegurar que nuestra legislación no clasifica a la posesión como un derecho definido o como un derecho real. Por eso, en los momentos actuales, se indica que, la posesión es un estado de hecho con protección del derecho, que posee importancia jurídica al igual que material, lo cual hace que los bienes adquieran utilidad personal y cumplan sus fines sociales.

#### **2.1.1.2.4 Importancia y utilidad**

La posesión es un hecho que proporciona ventajas jurídicas considerables, entre las que podemos citar las siguientes:

El artículo 715 del Código Civil, anotado, en su inciso segundo señala que, el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo, ante lo cual podemos señalar que, la posesión es una presunción de dominio que permite al poseedor ser el demandado en el juicio de reivindicación, donde la ley observa expresiones de un derecho mucho más elevados que el de posesión, el cual constituye la propiedad.



La presunción de la posesión desaparece ante la realidad efectiva que constituye el dominio, el cual puede existir en otra persona distinta del poseedor.

Por otra parte, si una persona tiene la posesión por un lapso de tiempo determinado, constituye un modo de adquirir el dominio de los bienes, llamado prescripción adquisitiva.

La posesión permite obtener el dominio de las cosas de forma inmediata, mediante la ocupación de las cosas que no pertenecen a nadie y cuya adquisición no esté prohibida por la ley.

La posesión tranquila y no interrumpida por más de un año completo, le brinda la posibilidad legal al poseedor de ejercer las acciones posesorias para conservar o recuperar la posesión de los bienes o derechos.

Si el poseedor es vencido en el juicio de reivindicación, conserva el derecho que el dueño le cancele ciertas prestaciones. Aquí cabe una acotación, la posesión regular de la cosa, da al poseedor que la ha perdido y que se encuentra en la posibilidad de ganarla por prescripción, a plantear la acción de reivindicación, pero esta no la puede presentar en contra del verdadero dueño, ni contra el que tenga un igual o mejor derecho.

#### **2.1.1.2.5 Elementos constitutivos de la posesión**

Partiendo del concepto dado por el Código Civil Ecuatoriano y que se encuentra ya anotado, tenemos que la posesión tiene los siguientes requisitos, a saber:

- a) Debe existir la tenencia de la cosa, de tal manera que, la posesión, desde este punto de vista es, un verdadero hecho jurídico;
- b) Al ser la posesión un hecho jurídico, éste tiene que desarrollarse, necesariamente, en un tiempo y en un espacio y debe tener repercusiones externas dentro del campo del derecho;
- c) Otro de los requisitos es la intención que, convierte al hecho jurídico en un acto jurídico dentro del campo de la legislación civil;
- d) Debe existir, igualmente, la cosa sobre la cual recae la tenencia por parte del poseedor;
- e) Aparte de la tenencia de la cosa, debe estar presente el ánimo de señor y dueño del poseedor y que la tenga por sí mismo o por otra persona que la posea a su nombre y en su lugar;

- f) El justo título, sirve para adquirir la posesión de la cosa, pues la posesión es una exteriorización del derecho de dominio y el poseedor, de tal manera, es considerado el dueño del bien, mientras otra persona no justifica serlo;
- g) Para adquirir la posesión de un bien, debe estar presente la buena fe.
- h) Por último tenemos a la tradición, pero solo se presenta cuando el poseedor invoca un título traslativo de dominio para apoderarse de la cosa.

Los elementos de la posesión de acuerdo con lo establecido en la norma legal, son de dos tipos. El corpus o elemento material y el animus, elemento intelectual o psicológico, que a continuación se los va a tratar:

Según la doctrina, los elementos de la posesión también se lo denomina como objetivos y subjetivos, que en esencia son los mismos que se acabó de anotar, pero para una mejor comprensión se puede manifestar lo siguiente:

#### **2.1.1.2.6 El Corpus**

Al corpus se lo considera como el poder físico o potestad de hecho sobre un bien material, de ahí que, se considera a la posesión como la aprehensión material de las cosas.

Savigny afirma, que:

El corpus no supone necesariamente el contacto inmediato del hombre con la cosa poseída; consiste en la manifestación de un poder de dominación, en la posibilidad física de disponer materialmente de la cosa, en forma directa e inmediata, con exclusión de toda intromisión de extraños"

En cambio para Ihering,:

La posesión no es sino la exteriorización del derecho de propiedad, el hecho de conducirse respecto de la cosa como lo haría el propietario: es el conjunto de actos o estados de hecho mediante los cuales se manifiesta el derecho de propiedad con relación a la cosa que constituye el objeto de este derecho

Se puede considerar, por tanto, al corpus como el conjunto de circunstancias externas que descubren que el bien se encuentra subordinado a la explotación económica de determinada

persona, que se encuentra en su ejercicio.

#### **2.1.1.2.7 El Animus**

El animus, es un elemento psicológico o del intelecto, es el elemento interno, incorporeo, que no es otra cosa que la intención de obrar como señor o dueño y la intención de tener la cosa para sí, en otras palabras, es la intención de obrar por su propia cuenta y no por cuenta ajena.

El animus, debe existir en la persona del poseedor. El acto de un tercero no puede darnos la calidad de poseedores contra nuestra voluntad, salvo determinadas circunstancias legales, las cuales observaremos más adelante.

El animus es la voluntad de tener la cosa como propia, a merced del libre querer del poseedor con exclusión de la intervención de cualquier persona.

"Este requisito, habitualmente denominado animus domini, ha originado una histórica controversia". (Alessandri Rodríguez & Somarriva Undurraga, 1957).

Sobre esta controversia, Pothier, dice: "Para adquirir la posesión de una cosa, es preciso tener la voluntad de poseerla, junto con la aprehensión de esta cosa". (Pothier & De Molins, 1880)

#### **2.1.1.2.8 Clases de posesión**

Existen diversas clases de posesión, entre las principales tenemos a la posesión regular y a la irregular, las cuales se van a estudiar a continuación:

#### **2.1.1.2.9 Posesión regular**

Se llama a la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista momentos después de haber adquirido la posesión, es por tanto, necesario ciertos requisitos para que la posesión sea considerada como regular, entre los que se encuentran:

El justo título; la buena fe al momento de adquirir la posesión; y, la tradición, si el título es traslativo de dominio.

En otras palabras, se llama posesión regular a la que procede de un título justo y que ha sido adquirida de buena fe, aunque ésta no subsista después de haber sido adquirida la posesión. Al

respecto, el artículo 717, del Código Civil, al respecto dice:

Art. 717.- La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título. (CCE, 2010)

La doctrina define a la posesión como:

La que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición. Por tanto, son requisitos de la posesión regular: 1°. El justo título; 2°. La buena fe al tiempo de la adquisición; y, 3°. La tradición, si el título es traslativo de dominio. (Barros, pág. 395)

Como lo anotamos anteriormente, existen tres requisitos que debe cumplir la posesión para ser considerada como regular, y éstos son: la buena fe; el justo título y la tradición en el caso de los bienes a los cuales la ley les impone la obligación que, para su transferencia se requiera este requisito, los cuales los analizaremos a continuación:

#### **2.1.1.2.10 Justo título.-**

Es necesario precisar que, el justo título es la causa remota para poder adquirir un derecho; en cambio, el modo es la causa próxima para adquirir dicho derecho.

Los justos títulos de acuerdo a la ley civil, pueden ser constitutivos, traslativos o declarativos de dominio.

Sobre este punto podemos determinar que, la ley confunde a los títulos con los modos, cuando asegura: son títulos constitutivos de dominio: la ocupación, la accesión y la prescripción; y dice que, se llaman constitutivos por cuanto crean un derecho que no existía.

Antes de emprender el estudio del justo título, debemos conocer que es el título, es así que, "El título es todo hecho o acto jurídico en virtud del cual una persona adquiere la posesión de una cosa".

En cambio, el justo título, es "todo hecho o acto jurídico que por naturaleza y por su carácter de verdadero y válido es apto para atribuir en abstracto el dominio".

De acuerdo a la doctrina, se toma en cuenta para la posesión el título en abstracto, porque solo se toma en cuenta al título por sí mismo, con prescindencia de otras circunstancias ajenas a él, que, en concreto, pueden determinar que a pesar de su calidad de justo, no se opere la adquisición del dominio.

El justo título, para efectos del presente estudio, lo hemos dividido en tres clases, a saber:

1. Título constitutivo de dominio.
2. Título traslativo de dominio.
3. Título declarativo de dominio.

#### **2.1.1.2.11 Título constitutivo de dominio**

Los títulos constitutivos de dominio, son los que dan surgimiento y forma a la propiedad o dominio, es decir, sirven para constituir, para crear, para formar el principal derecho real, inicialmente. Este carácter lo tienen títulos como la ocupación, la accesión y la prescripción, aunque nuestra legislación y la doctrina lo conocen como modos, que efectivamente lo son, modos de adquirir el dominio.

Estos títulos, producen al mismo tiempo, la adquisición de la propiedad y la posesión. Sin embargo, en otros casos no pueden hacer surgir a la propiedad, por cuanto, puede faltar un requisito, de esta forma no otorga a la persona el dominio sino solo la posesión.

Al respecto, la doctrina científica, dice:

Pero de los títulos constitutivos de dominio sólo la ocupación y la accesión sirven para adquirir la posesión. Ha sido un error del legislador el haber incluido la prescripción entre los justos títulos de posesión, pues la prescripción supone la posesión, es resultado de ella cuando ha durado el tiempo señalado por la ley; y por la prescripción basada en

la posesión se adquiere el dominio; la posesión es necesariamente anterior a la prescripción y no puede ser a la vez causa y efecto de ella.

Para poder adquirir una cosa por prescripción es necesario reunir dos requisitos, el uno es el tiempo y el otro es la posesión, unidos estos dos factores en un solo sujeto, éste puede demandar la usucapión. (Claro Solar, pág. 477)

#### **2.1.1.2.12 Título traslativo de dominio.-**

Los títulos traslativos de dominio, son aquellos por lo que su naturaleza, sirven para transferir el dominio del bien, tales como la compraventa, la permuta, la dación en pago, entre otros.

Para que la tradición surta efecto como modo de adquirir la propiedad, se requiere un título traslativo de dominio, causa remota de la tradición, por medio de la cual, el tradente entrega la cosa al adquirente, que toma la posesión del bien.

La propiedad que entrega este título, da al dueño el derecho de poseer la cosa, posesión que es fundamental y necesaria para que pueda hacer valer sus derechos como dueño. De tal manera que, los títulos traslativos de dominio sirven para la adquisición de la posesión.

#### **2.1.1.2.13 Título declarativo de dominio.-**

Estos son los que se limitan a reconocer o declarar el dominio o la posesión preexistentes. La característica particular de esta clase de títulos se encuentra en el hecho que no transfieren ni crean algo, sólo confirman, reconocen o verifican una situación ya existente.

Entre los títulos declarativos de dominio se encuentran: las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos; por tanto, no forman nuevos título para legitimar el dominio ni la posesión.

Dentro de esta línea de títulos declarativos de dominio, se encuentran las transacciones, en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos que se encuentran preexistentes.

La transacción es un acto declarativo, por cuanto en él no existe la intención recíproca de transferir o adquirir la propiedad y lo que se renuncia no es la cosa o derecho, sino la pretensión que cada parte en el negocio jurídico mantenía.

#### **2.1.1.2.14 Buena fe**

La buena fe es un requisito indispensable de la posesión regular, junto al justo título, que acabamos de estudiarlo, al respecto de la buena fe, se puede asegurar lo siguiente, así:

Un concepto de buena fe, asegura: "es la conciencia de haberse adquirido el dominio de las cosas por medios legítimos exentos de fraude y de otro vicio" (Legislación Civil Chilena).

La legislación antes señalada, agrega: "Así en los títulos translativos de dominio la buena fe supone, la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla; y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato (Legislación Civil Chilena) ".

Conviene aclarar que, la creencia que importa la buena fe debe ser formal y firme; puesto que, el que duda de esta posesión se sobreentiende que no es el poseedor del bien inmueble y por tanto está de mala fe.

En los títulos traslativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad para enajenarla, y de no haber existido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Es decir, el poseedor de buena fe cree haber adquirido la cosa de parte de quien cree es el verdadero dueño; o sea, cae en un error de hecho, puesto que cree que existe el derecho de dominio en la persona que le transfiere el bien, pero que en realidad no es el verdadero propietario.

Es necesario aclarar que, este justo error en materia de hecho no se opone ni se contradice a la buena fe, porque:

La ley al hablar del poseedor de buena fe, se refiere precisamente a la persona que posee la cosa con justa causa de error, de quien no tenía realmente el dominio de ella; pues si la hubiese adquirido de manos del dueño, tendría el dominio de ella y la ley lo llamaría dueño, pero solo tiene la posesión, que lo habilita para la prescripción (Barros, pág. 9).

Tradicionalmente, se hacen en doctrina, dos clasificaciones de la buena fe, a saber:

1. La primera en la que se considera que, la buena fe es sinónimo de probidad, ausencia de intención malévola. De ahí que el Código Civil, dice que, los contratos tienen que

celebrarse de buena fe;

2. La segunda, se refiere a la idea de creencia, persuasión, convicción sobre la legitimidad de una situación o hecho jurídico. El código Civil, al respecto, considera que se llama posesión regular a la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe.

Al respecto de esta clasificación, la teoría dualista opone a la buena fe, equivalente a un estado psicológico, como lo es la primera clasificación, de la buena fe, equivalente a un estado moral y ético, como es la segunda clasificación.

Pero, la teoría monista afirma que no se divide la buena fe, este punto, se refiere a la clasificación de la fe como entidad genérica de índole ética o moral, constituida por la honradez o probidad. Entendiéndose por fe a la creencia, al crédito que se da a una cosa por la autoridad del sujeto que la otorga, pero que goza de investidura pública.

La fe es la confianza o seguridad que una persona o cosa se deposita. La fe, es también la palabra que se da o la promesa que se hace con cierta solemnidad o formalidad que la ley requiere.

La fe es la certificación o testimonio sobre la veracidad o legalidad de un acto o contrato, que goza de fidelidad en el cumplimiento de la promesa que contiene. La fe, es el documento que acredita o certifica como exacto a un hecho o acto.

La fe, para el caso que nos encontramos analizando, la fe se divide en buena fe y en mala fe, de las cuales ya nos hemos referido y seguiremos analizando en el transcurso del presente trabajo.

Momento en que se requiere la buena fe, este es un tema de ardua discusión. En el derecho comparado, muchas legislaciones no están de acuerdo respecto a que si la buena fe se requiere al inicio de la posesión o si es preciso que continúe durante todo el tiempo de la misma hasta alcanzar el dominio pleno de la cosa mediante la prescripción.

Haciendo un poco de historia, podemos observar que, la buena fe en el Derecho Romano, solo se necesitaba al inicio de la posesión y, ya consideraban que, la posesión de mala fe sobreviviente no perjudicaba en nada.

Posteriormente, el Código Francés, continuó con esta misma línea; Nuestro Código Civil sigue el mismo parámetro, puesto que, en su artículo 717, dice:



Art. 717 del Código Civil.- La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.

Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Si el título es translativo de dominio, es también necesaria la tradición.

La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título. (CCE, 2010)

Es decir que nuestra legislación se pronunció en el sentido de que basta la buena fe inicial para que exista la posesión regular.

Sobre esta alternativa, la doctrina, justifica de la siguiente manera:

El Código ha aceptado esta solución, porque ha pensado, sin duda, que el que entra en posesión ignorando el vicio que afecta al acto traslativo en virtud del cual tiene la cosa, no es merecedor de grandes reproches si, al conocer después la falta de derecho de su causante, conserva, sin embargo, la cosa poseída. La ley impone la honradez, pero no la delicadeza.

La prescripción ordinaria será concedida a ese poseedor, de virtud mediocre, si, pero que en ningún caso puede asimilarse a un estafador. (Colin & Capitan, 1923, pág. 934)

La buena fe tiene un carácter personal y, exige la consideración de los antecedentes de cada caso en particular para establecerla, así, para determinar si el poseedor es regular o no, hay que mirar sólo al poseedor mismo; puesto que, la buena o la mala fe no se traspasa de un poseedor a otro poseedor.

Por tanto, se dice que, la buena fe es una cuestión de hecho, porque es un requisito constitutivo de la posesión regular que, le corresponde establecer a los jueces, mediante un examen y apreciación de los diversos antecedentes que suministra el proceso.

El artículo 722 del Código civil, manifiesta acerca la presunción de buena fe:

"La buena fe se presume, excepto en los casos en que la Ley establece la presunción contraria.

En todos los demás la mala fe deberá probarse". (CCE, 2010).

Si se quiere alegar la posesión regular, no es necesario probar la buena fe; basta con exhibir el justo título; si una persona se cree perjudicada con esta acción y alega la mala fe, tendrá que probarla.

La disposición antes señalada dispone que la buena fe no se presume, solo en los casos en los cuales la propia ley establezca la disposición en contrario, como por ejemplo, el error de derecho constituye una presunción de mala fe en los poseedores de los bienes del desaparecido. La presunción de la buena fe, la ley no la restringe a la posesión sino que la hace extensiva a otras instancias del derecho en que la buena fe sea parte integrante de las mismas. El apoyo a esta aplicación general de la buena fe, son generales y hasta comprensivos.

En cambio, se dice que la mala fe guarda relación estrecha con el dolo; de ahí que, si se pretende que la buena fe se debe probar, no nos encontraríamos frente a la buena fe sino frente a la mala fe, lo cual va contra el espíritu de la ley y contra la intención del legislador.

Es más, al momento que hablamos de dolo, la misma ley dice que éste no se presume, y por tanto, hay que probarse; esto viene al caso porque el dolo tiene estrecha relación con la mala fe, sobre todo en su propósito malintencionado.

Cierta corriente de la doctrina establece, que, la ley en la mayoría de sus estipulaciones habla de la mala fe, lo cual demuestra que la buena fe, es entonces la que se debe y se tiene que presumir, esto como regla general de la ley.

Otra corriente del pensamiento jurídico, por su parte asegura, que la presunción de buena fe se circunscriben en el campo de la posesión, y señalan que, las presunciones legales son preceptos de excepción, y por tanto, su interpretación solo se debe limitar a los casos en los cuales la ley expresa.

El error en materia de derecho constituye una presunción de mala fe que no admite prueba en contrario. En este sentido podemos mencionar que, la buena fe que se requiere para la posesión regular debe ser completa, si el adquirente tiene duda sobre la propiedad del autor, se le debe considerar de mala fe.

La posesión regular exige como requisito indispensable la tradición pero, siempre y cuando, el título sea traslativo de dominio.

Cabe repetir que el título traslativo de dominio otorga un derecho personal, que no transfiere por sí mismo ni la posesión ni el dominio de la cosa, por cuanto solo el modo de adquirir concede un derecho real.

La tradición sólo transfiere el dominio de la cosa cuando el tradente es dueño de la cosa, sino lo es, sólo se transfiere la posesión en los mismos términos y circunstancias que tenía el tradente.

De allí que la tradición es un requisito indispensable para la posesión regular, por consiguiente, si la tradición de bienes raíces se la realiza mediante la inscripción en el registro de la propiedad, nadie podrá adquirir la posesión de este bien sino mediante otra inscripción en los mismos términos:

La presunción de la tradición basada en la posesión de una cosa a ciencia y paciencia de quien se obligó a entregarla, queda reducida a los bienes muebles y a las servidumbres, pues su tradición no se efectúa por la inscripción del título. Pero no se aplica al dominio de bienes raíces ni a los derechos reales en ellos debe transferirse por la inscripción del respectivo título en el registro de la propiedad por la inscripción es el único medio que la ley reconocer para realizar la tradición.

#### **2.1.1.2.15 Posesión Irregular**

Es lo contrario a la posesión regular, es aquella que carece de uno o más requisitos exigidos por la ley para la posesión regular, como por ejemplo, la posesión, la falta de justo título, la falta de buena fe o la tradición si el título es traslativo de dominio.

La posesión irregular, es la que no reúne los requisitos para ser una posesión normal, es decir, es la posesión que no proviene de justo título, o ha sido adquirida de mala fe, o sin que haya participado la tradición, si el título fuere traslativo de dominio.

Forman parte de esta categoría las posesiones viciosas, que son la violenta, la clandestina, las que estando en una situación jurídica inferior, comenzarán a ser irregulares cuando cese el vicio que las ha acompañado.

"Se llaman viciosas estas posesiones, porque se tienen mediante el vicio de la violencia o de la ocultación, y son de peor condición que la posesión simplemente irregular.

### **2.1.1.2.16 Posesión violenta**

Es la que se obtiene con el empleo de la fuerza o de la violencia propiamente dicha. Las mismas que deben ser actuales e inminentes, es decir, que se materialicen o se exterioricen a través de medidas de hecho o en amenazas.

Al respecto, el artículo 725 del Código Civil, dice: "Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza. La fuerza puede ser actual o inminente". (CCE, 2010).

Es el carácter violento que se presenta al iniciar la posesión el que lo vicia, puesto que, si se ha posesionado de la cosa en forma pacífica y luego se torna violenta, la posesión tiene el carácter de pacífica.

Entre otras clases de posesiones violentas se encuentra el hecho que el dueño de la cosa se encuentre ausente y otra persona se apodera del bien y cuando llega el dueño lo repele, tal como señala el art. 726, del Código Civil, que dice:

"Art. 726.- El que, en ausencia del dueño, se apodera de la cosa, y volviendo el dueño le repele, es también poseedor violento".

Sobre este punto, se debe entender que el término repeler no solo que se lo debe tomar en su sentido gramatical, sino que su significado va mucho más allá, puesto que repeler no solo comprende en forma restringida cuando se lo arroja al dueño con violencia, sino también cuando se lo rechaza y se le niega la devolución de la cosa.

La legislación civil ecuatoriana también señala que, existen otros casos contemplados en la ley como posesiones violentas, como la contenida en el artículo 727, del Código Civil, que dice:

Art. 727.- Hay violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro.

Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o por los agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente (CCE, 2010).

Sobre este particular, Pothier, nos enseña:

"El dueño que se ausenta de la heredad conserva la posesión por la voluntad que tiene que volver a ella y, por tanto, sólo en el momento de que se repele por el que ha entrado a la propiedad, se consuma el despojo de la posesión mediante la fuerza (Pothier & De Molins, 1880).

Pero este criterio no es aceptado, uno de sus opositores es el tratadista Claro Solar, para quien: La disposición contenida en el artículo 727, ha consagrado una regla tradicional, que antes se aplicaba principalmente tratándose de la posesión de bienes raíces, y que hoy se halla considerablemente restringida en su aplicación práctica, desde que la posesión de los bienes raíces inscritos en el registro del conservador - registro de la propiedad en el Ecuador - no se pierde sin la cancelación de la inscripción. (Claro Solar).

El vicio de la violencia en la posesión es de carácter temporal, por cuanto, una vez que cesa la violencia empieza la posesión útil; en efecto, cuando una persona pierde la posesión de un bien inmueble por medios violentos, el poseedor que ha sido despojado de la posesión puede recuperarla por medio de la acción posesoria para que se ampare.

Por otra parte, podemos señalar que, el vicio de la violencia es relativo, en el sentido de que el poseedor violento solo tiene una posesión viciosa respecto del anterior poseedor, de ahí que, un tercero extraño no puede invocar la violencia a su favor, puesto que ésta no se la realizó en su contra.

#### **2.1.1.2.17 Caracteres del vicio de violencia**

La violencia, para ser considerada como vicio del consentimiento tiene que reunir ciertos requisitos, tales como:

La violencia es un vicio relativo, es decir, se encuentra relacionado con otros factores para ser considerada como tal, como por ejemplo, solo puede ser invocada por las personas que han sido perjudicadas, sea física o psicológicamente.

1. Al respecto, se asegura: Si el poseedor actual expulsó a una persona que se pretendía dueño, evidentemente es que tiene una posesión violenta con respecto a ella; pero si el verdadero propietario es un tercero a quien los actos violentos no han alcanzado, la posesión estará exenta de violencia en cuanto a él y no podrá alegar la

violencia ejercida contra la persona que pretendía ser dueño.

2. En la mayoría de códigos latinoamericanos, que siguen la tendencia de Andrés Bello, consideran que la violencia es un vicio temporal, porque el carácter vicioso de la posesión cesa desde que la violencia desaparece.
3. Se señala que, "la posesión violenta es, relativamente a la prescripción, perenne y de mala fe aunque cese de hecho la violencia, pues la posesión se califica de violenta atendiendo al momento de su adquisición. El hecho de que tratándose de las acciones posesorias el Código da a entender que es un vicio temporal, no altera la situación anterior, pues son diversos los fundamentos que se han tenido en vista para hacer temporal el vicio en materia de interdictos posesorios. En efecto, la única manera de evitar la justicia privada es dando acciones judiciales a los interesados y este propósito no se conseguiría si aquellas se negaran al qué, no obstante haber iniciado violentamente su posesión, posee hoy tranquila y pacíficamente; además, en los juicios posesorios sólo se discute una cuestión de hecho: la posesión. Y por último es razonable que se le concedan acciones posesorias al que se ha poseído tranquilamente un año o más.

#### **2.1.1.2.18 Posesión clandestina**

La clandestinidad es sinónimo de oculto o escondido, por ende, es un vicio que se opone a uno de los requisitos de la posesión de buena fe, que consiste en la cualidad de ser pública.

Sobre la posesión clandestina, se refiere el artículo 728 del Código Civil, que asegura: "Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella". (CCE, 2010)

Sobre la base de la disposición anotada, se desprende que, no es necesario que el ocultamiento del bien se realice respecto a toda persona, sólo basta que sea a los que tienen derecho sobre la cosa materia de la posesión.

La clandestinidad, es un vicio que afecta a la posesión en cualquier momento, no solo al inicio de la posesión.

Uno de los requisitos de la posesión es, que debe ser tranquila, es decir adquirida por medios justos y exentos de todo vicio; la posesión debe ser pública; es decir que, el poseedor debe obrar sin ocultar sus actos de señor y dueño, tal como acostumbran las personas que ejercen este

derecho.

Al igual que la violencia, el vicio de la clandestinidad es relativo, ya que puede ocultarse la posesión respecto de uno pero no de todos los interesados o sujetos. Este vicio es también temporal, porque una vez que cesa la clandestinidad la posesión se transforma en útil.

#### **2.1.1.2.19 Caracteres de la clandestinidad.-**

La clandestinidad, es un vicio que también se encuentra relacionada con varios factores para que vicie la posesión, de allí que, entre los principales caracteres tenemos:

1. Sólo debe alegarla la persona que tiene derecho para oponerse a la misma, tal como lo ordena la disposición legal invocada anteriormente, y respecto de la cual se ocultó. Sobre este punto, los tratadistas, dicen: "La clandestinidad sólo puede invocarse contra el presunto poseedor por aquel en cuyo perjuicio han sido realizadas las maniobras destinadas a, disimular la posesión.
2. Asimismo, la clandestinidad es un vicio temporal; desde el momento en que cesa, la posesión deje de ser irregular.
3. Es muy difícil posesionarse de un bien inmueble en forma clandestina, de ahí que, esta posesión, solo se produce en los bienes muebles.

#### **2.1.1.2.20 La mera tenencia**

Con relación a los bienes, en nuestra legislación encontramos una trilogía jurídica compuesta por: la propiedad, la posesión y la mera tenencia; y, de los principios y disposiciones legales se desprende que lo más perfecto es el dominio o propiedad y lo más imperfecto es la tenencia, por lo que queda la posesión en un punto medio, razón por la cual se la ha dado en llamar un dominio aparente.

La mera tenencia se caracteriza por la falta de elemento psicológico o intelectual del ánimo de señor y dueño. Es decir, que solo existe el elemento material de la posesión, el corpus. Por tal razón, el mero tenedor no puede solicitar la prescripción adquisitiva.

De acuerdo con el sistema que sigue nuestra Legislación Civil Ecuatoriana, las palabras posesión y mera tenencia contrastan. La mera tenencia constituye una situación jurídica diversa de la posesión, donde el mero tenedor solo tiene el corpus de la cosa, que la tiene a disposición, pero le falta el ánimo de señor y dueño, puesto que reconoce el dominio ajeno.

La mera tenencia tiene su origen en la voluntad de las partes, que se puede traducir en un contrato; o puede tener su origen en la ley o en una disposición del juez, pero siempre de acuerdo a un hecho legal, de ahí que la mera tenencia siempre es regular.

La mera tenencia no confiere al tenedor las ventajas que la posesión le brinda al poseedor, como el de salvaguardar su derecho mediante acciones posesorias. En lo que respecta a la mera tenencia, esta subsiste mientras se mantiene en vigor el título que le da vida, y el simple tiempo no la muda en posesión, tal como lo indica el artículo 731, del Código Civil, que dice:

"Art. 731 del Código Civil.- El simple lapso no muda la mera tenencia en posesión; salvo el caso del Art. 2410, regla 4a." (CCE, 2010).

"Son meros tenedores: el usufructuarios, el usuario, el que tiene derecho de habitación, el arrendatario, el comodatario, el depositario, el acreedor anticrético, el secuestro y los administradores de bienes ajenos, como los mandatarios, curadores etcétera.

En relación al concepto de mera tenencia el artículo 729 del Código Civil, dice: "Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestro, el usufructuario, el usuario, el que tiene el derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructuario, uso o habitación les pertenecen.

Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno".

Resulta que, el mero tenedor, solo tiene un elemento de la posesión llamado en corpus, la parte física del bien; pero no el animus, es decir, la intención de poseer la cosa con ánimo de señor y dueño.

En nuestra legislación, como lo señalamos anteriormente, los conceptos de posesión y de la mera tenencia, son términos excluyentes y contrastan entre sí, por ejemplo, la posesión es a nombre propio, en cambio, la tenencia es a nombre de otro sujeto, por lo que ésta no conduce a ganar el bien mediante prescripción, como sí lo permite la posesión.



La tenencia consiste en el apoderamiento de una cosa determinada, objeto de la posesión y que, al tiempo de iniciarse, se verifica tomando la cosa, la tenencia se exterioriza teniéndola bajo el poder o a la disposición del poseedor. "Es un requisito o elemento de carácter natural o físico que consiste en la relación externa, en el contrato de hecho en que se encuentra la cosa con respecto del poseedor.

Entre las principales características de la mera tenencia tenemos:

1. Tiene la cualidad de ser absoluta, puesto que es mero tenedor con respecto a todas las personas, incluido el dueño de la cosa; de ahí que, si se le arrebatara el bien, no puede entablar ninguna acción posesoria;
2. La mera tenencia es perpetua, por cuanto, si fallece el causante, el derecho que le pertenecía sobre la cosa la siguen conservando sus herederos. Pero, esta característica de perpetua, se la acepta con cierto beneficio de inventario, por cuanto, puede suceder que, algún mero tenedor puede transformarse en poseedor;
3. Es inmutable o indeleble, la mera tenencia, por mucho tiempo que transcurra, no puede transformarse en posesión; así lo establece el artículo 731 del Código Civil, que dice: " El simple lapso no muda la mera tenencia en posesión; salvo el caso del Art. 2410, regla 4ª."
4. La mera tenencia se inicia siempre con un título, que puede ser un contrato, o por la ley, o por mandato del juez, como en el caso del secuestro.
5. En caso de que el tenedor sufra una perturbación en su derecho por parte de otra persona diferente al dueño o poseedor, tiene que notificar o dar aviso al dueño o al poseedor de dicha turbación o molestia.
6. Existen dos casos especiales en los cuales el mero tenedor tiene derecho a reclamar la cosa perdida en contra de cualquier persona que la tenga y son: el caso del secuestro y del acreedor prendario.
7. Si el daño causado por un delito o cuasi delito, en el bien, el mero tenedor se encuentra facultado a pedir la indemnización correspondiente, especialmente si el daño le causa perjuicio a su derecho.
8. Existen clases muy diversas de meros tenedores: a) Unos tienen sobre la cosa un derecho

personal de uso o goce.

#### **2.1.1.73 La no transmisión de la posesión.-**

Al respecto de la no transmisión de la posesión, encontramos varias disposiciones que ponen en evidencia esta situación, a saber:

"El artículo 736 del Código Civil, dice: "La posesión de la herencia se adquiere desde el momento en que es deferida, aunque el heredero lo ignore". (CCE, 2010)

El que válidamente repudia una herencia se entiende no haberla poseído jamás.

Sobre este punto, los tratadistas, sostienen: "Es evidente que el legislador, en definitiva, se pronunció en contra de la sucesión en la posesión y a favor de la intransmisibilidad de la misma; el heredero comienza una posesión nueva, que le es conferida por la ley y que no deriva de su predecesor.

Otra disposición legal que confirma la intransmisibilidad de la posesión, es la contenida en el artículo 732 del Código Civil, que dice: "La posesión del sucesor comienza en él, ora suceda a título universal o singular; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero, en tal caso, se la apropia con sus calidades y vicios".

Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores".

El texto de la ley es claro, la posesión del sucesor comienza en él y no se transmite la posesión del causante, salvo que quiera apropiarse la posesión de sus antecesores, pero en tal caso, la adquiere con todas sus cualidades y vicios.

#### **2.1.1.74 La transferencia de la posesión**

La transferencia se refiere al traspaso de la posesión por cualquier acto entre vivos, lo cual no sucede. Existen varias disposiciones que confirman esta afirmación, entre las cuales anotamos las siguientes:

1. El artículo 732 del Código Civil, antes anotado, dice que la posesión del sucesor principia

en él, no distingue si a título universal o a título singular, tampoco distingue si el sucesor a título singular sucede por causa de muerte o por acto entre vivos, pero, todo sucesor principia una nueva posesión.

2. El artículo 2400, del Código Civil, asegura: Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 732.

La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero.

A lo que se refiere este artículo es, a la posesión que se apropia el último poseedor, es con todas las calidades y vicios que tenía el antecesor.

Como podemos darnos cuenta, el artículo 2400 del Código Civil, tampoco distingue entre sucesores por causa de muerte y sucesores por actos entre vivos.

Sobre este punto, los comentaristas dicen: "Resulta evidente que si el sucesor puede agregar el tiempo del antecesor, es porque la posesión de aquél es distinta de la de éste; si hubiera transferencia de posesión, el causahabiente simplemente continuaría la posesión del autor, y forzosamente el primero no gozaría del beneficio de las dos posesiones distintas y separadas, porque no se unen o agregan sino cosas separadas

3. El artículo 699 del Código Civil, dice: "La tradición da al adquirente, en los casos y del modo que las leyes señalan, el derecho de ganar por prescripción el dominio de que el tridente carecía, aunque el tridente no haya tenido ese derecho". (CCE, 2010).

Por tanto, el poseedor violento no puede adquirir el dominio de la cosa mediante la prescripción ordinaria; pero si ese poseedor violento transfiere el bien, el adquirente de buena fe puede ganar el dominio de la cosa por prescripción ordinaria, precisamente, por su posesión es independiente de la posesión realizada con violencia.

En definitiva, no hay transferencia de la posesión del poseedor al adquirente.

#### **2.1.1.2.21 Tiempo**

Al hablar del juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, si se quiere adquirir

éxito en la demanda deducida dos son las cosas fundamentales que se debe probar:

Tres años para la prescripción ordinaria de dominio en el caso de bienes muebles, y cinco para inmuebles sobre esto el art. 2408 del Código Civil manifiesta: "el tiempo necesario en la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco, para los raíces.

Cada dos días se cuenta entre ausentes por uno solo, para el cómputo de los años.

Se entienden presentes, para los efectos de la prescripción, los que viven en el territorio de la república, y ausentes, los que residen en nación extranjera".

El presente artículo se refiere que como requisito necesario para que opere la prescripción ordinaria de dominio es necesario el transcurso del tiempo.

En casos de prescripción extraordinaria de dominio son quince años para los muebles o inmuebles.

Debe probar por parte del actor haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el espacio de más de quince años, en el caso de la Prescripción Extraordinaria.

Que el dueño del inmueble esto es el demandado, ha permanecido en la inacción, sin reclamar la cosa durante el mencionado plazo.

Para la legalización de la posesión a través de la prescripción extraordinaria de dominio es necesario que opere el tiempo que presupuesta el Art. 2411 del Código Civil que dice.- "El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el Art. 2409". (CCE, 2010)

Así como en la prescripción ordinaria en la extraordinaria también se debe poseer el bien inmueble o mueble por un lapso mínimo de 15 años además su permanencia de manera pública, pacífica e ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño.

## **2.1.2 Definición de términos básicos**

### **2.1.2.1 Conceptos**

#### **➤ A quo:**

Se dice del juez o tribunal de cuya sentencia se interpone recurso de queja; también el juez inferior cuando su resolución ha sido recurrida ante el superior. Se aplica, asimismo, al día desde el cual empieza a contarse un término Judicial. (V. AD QUEM.).

#### **➤ Accionante:**

El que entabla o prosigue una acción. | El que la ejercita. (V. ACCIONAR.)

#### **➤ Accionar:**

Promover acción judicial.

#### **➤ Actor:**

Quien asume la iniciativa procesal: el que ejercita una acción. Sinónimo de demandante; o sea, el que en juicio formula una petición o interpone una demanda. En los asuntos penales se le denomina acusador o querellante. (V. ACCIÓN, ACUSADOR. COMPETENCIA. DEMANDA. DEMANDADO. DEMANDANTE. JURISDICCIÓN. PERSONALIDAD, PRUEBA, QUERELLANTE.)

#### **➤ Adquirir:**

Conseguir algo median le u-abajo o industria de uno. | Obtener la propiedad de tina cosa que pertenecía antes a otro, o que no tenía dueño. | Lograr un derecho. | Contraer una obligación.

#### **➤ Adquisición:**

Dice Escriche que es la acción y efecto de adquirir; el acto por el cual se hace uno dueño de alguna cosa: y también la misma cosa adquirida.

#### **➤ Alegación:**

La acción de alegar verbalmente o por escrito: y el mismo escrito o alegato donde se expone lo conducente al derecho de la causa o de la parte. | EN DERECHO. En apelaciones civiles de

mayor cuantía, alegato extraordinario y escrito que a veces sustituye a los informes verbales de los litigantes.

➤ **Alegar:**

Citar algo como prueba, disculpa o defensa de lo dicho o hecho. | Exponer o referir méritos, servicios, actitudes, etc., para fundar en ellos una pretensión, | Citar el abogado leyes, jurisprudencia, casos, razones y otros argumentos, en defensa de la causa a él encomendada.

Alegar agravios v., AGRAVIO.

➤ **Alegato:**

En general, el escrito donde hay controversia: esto es, demostración de las razones de una parte para debilitar las de la contraria. | DE BIEN PROBADO. Escrito que, después de practicar las pruebas, pueden presentar las partes en primera instancia, y antes de la sentencia.

La *alegación* o *alegato de bien probado* ha desaparecido del Derecho Procesal español, pero se mantiene en varios países hispanoamericanos.

➤ **Analogía:**

Semejanza entre cosas o ideas distintas, cuya aplicación se admite en Derecho para regular, mediante un caso previsto en la ley, otro que, siéndolo semejante, se ha omitido considerar en aquella. El argumento de analogía se llama también *a simili*. | **JURÍDICA**. La resolución de un caso o la interpretación de una norma fundándose en el espíritu de un ordenamiento positivo o en los principios generales del Derecho.

➤ **Apelable:**

Se dice de la sentencia que admite *apelación* (v.). También, de los autos y providencias, cuando sean susceptibles de apelación ante tribunal superior.

➤ **Apelación:**

Recurso que la parte cuando se considera agraviada por la resolución de un juez o tribunal, eleva a una autoridad judicial superior: para que, con el consentimiento de la cuestión debatida, revoque, modifique o anule la resolución apelada. Pueden apelar, por lo general, ambas partes litigantes.

El que interpone la *apelación* se llama *apelante*; y *apelado* se denomina al litigante vencedor, contra el cual se apela. | CON EFECTO DEVOLUTIVO Y SUSPENSIVO. La apelación legítimamente interpuesta, dice Escriche, suspende la jurisdicción del juez de primera instancia, y devuelve o transfiere la causa al juez o tribunal superior. Por eso se dice que la *apelación* tiene dos efectos: uno suspensivo y otro devolutivo.

➤ **Apelar:**

Recurrir al tribunal superior, el litigante agraviado, para que: anule, revoque, atenúe o modifique la sentencia del inferior.

➤ **Audiencia:**

Del verbo *audite*; significa el acto de oír un juez o tribunal a las partes, para decidir los pleitos y causas. | También se denomina *audiencia* el propio tribunal, cuando es colegiado, y el lugar donde actúa. | Distrito jurisdiccional. | Cada una de las sesiones de un tribunal. | Cada una de las fechas dedicadas a una extensa causa ante el juez o sala que ha de sentenciar. | Recepción del soberano o autoridad elevada (como ministro, embajador, jerarca de la Iglesia), para oír las peticiones que se le formulan, ser objeto de cortesía o cumplimientos, o resolver algún caso.

➤ **Axioma:**

Principio, sentencia o proposición que no necesita demostración alguna por lo clara y evidente.

➤ **Axiomático:**

Lo que no necesita prueba, por evidente; ni admite discusión, por incontrovertible.

➤ **Buena fe:**

Rectitud, honradez, hombría de bien, buen proceder. | Creencia o persuasión personal de que aquel de quien se recibe una cosa, por título lucrativo u oneroso, es dueño legítimo de ella y

puede transferir el dominio.

➤ **Citación:**

Diligencia por la cual se hace saber a una persona el llamamiento hecho de orden del juez, para que comparezca en juicio a estar a derecho. | **ANTE DÍEM.** La que para comparecer se hace judicialmente con antelación de un día. | **DE EVICCIÓN y SANEAMIENTO.** Es la que tiene electo por el juez, a instancia de parte, cuando el comprador es turbado o perjudicado en su derecho sobre los bienes adquiridos. | **DE REMATE.** Emplazamiento que en el juicio ejecutivo se hace al deudor previniéndole que se procederá a la venta de sus bienes embargados, para satisfacer al acreedor con su importe, si no comparece y deduce excepción legítima. | **PARA SENTENCIA.** De acuerdo con la Ley de Enj, Civ. esp., y aquellas que en ésta se han inspirado, en todas las instancias de los juicios civiles y en todos los incidentes, antes de dictar sentencia, se debe citar previamente a las partes.

➤ **Constitucionalidad:**

Calidad de constitucional. | Conformidad o compatibilidad de una ley con respecto a la Constitución del Estado.

➤ **Constitucionalmente:**

Con arreglo a la Constitución,

➤ **Costumbre:**

Una de las fuentes del Derecho, que no es otra cosa que normas jurídicas, no escritas, impuestas por el uso. En la definición de Ulpiano: el consentimiento tácito del pueblo, inveterado por un largo uso.



➤ **Cuantía:**

Cantidad a que asciende el importe total de lo reclamado en la petición formulada en la demanda de los juicios ordinarios, excepción hecha de las costas.

➤ **Legalización:**

Formación o forma jurídica de un acto. | Autorización o comprobación de un documento o de una firma. | Certificación de verdad o de legitimidad. | Autenticación. | Ampliación de las normas jurídicas positivas a esferas o actividades antes excluidas del ordenamiento positivo.

➤ **Legalizar:**

Dar estado o forma legal. | Extender una legalización, para fe y crédito de un documento o de una firma.

➤ **Patrimonial:**

Relativo al patrimonio. | Lo que a alguien pertenece por causa o razón de los padres o de la patria.

➤ **Poseer:**

Tener materialmente una cosa en nuestro poder. | Encontrarse en situación de disponer y disfrutar directamente de ella. | Ser dueña o propietario de una cosa. | Creer serlo o pretenderlo por reunir la condición de poseedor de buena fe o de mala fe. | Conocer a fondo una ciencia, arte o idioma. | Tener acceso carnal.

➤ **Posesorio:**

Atinente o relativo a la posesión. | Juicio posesorio (v.).

➤ **Prescribir:**

Ordenar, mandar, señalar, determinar. | Adquirir el dominio por usucapión o *prescripción adquisitiva* (v.). | Caducar un derecho o extinguirse una obligación por el transcurso del tiempo. (V. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA.) | Extinguirse la responsabilidad criminal por la *prescripción del delito* y de la *pena* (v.).

➤ **Prescripción:**

Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia. | Precepto, orden, mandato. | Usucapión o *prescripción adquisitiva*. | Caducidad o *prescripción extintiva*. | Extinción de la responsabilidad penal por el transcurso del tiempo sin perseguir el delito o falta o luego de quebrantada la condena. | ant. Proemio, prólogo, introducción de un escrito u obra. | ADQUISITIVA. Modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley. Es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad. | CIVIL. Denominación unificadora de la *prescripción adquisitiva* y la *extintiva* en el Cuerpo del Derecho Civil; y contrapuesta así a la *prescripción criminal* (v.) o *penal*. / CRIMINAL. Tecnicismo para designar conjuntamente la *prescripción de la acción penal* y la *prescripción del delito* (v.). | DE ACCIONES. Caducidad de los derechos en cuanto a su eficacia procesal, por haber dejado transcurrir determinado tiempo sin ejercerlos o demandarlos. | DE LA ACCIÓN PENAL. No puede ejercerse eficazmente ésta una vez transcurrido cierto tiempo desde haberse delinquido. | DE LA PENA. Constituye ésta una de las causas de extinción de la responsabilidad penal. | DEL DELITO. Extinción que se produce, por el sólo transcurso de tiempo, del derecho a perseguir o castigar a un delincuente, cuando desde la comisión del hecho punible hasta el momento en que se trata de enjuiciarlo se ha cumplido el lapso marcado por la ley. | EN LAS OBLIGACIONES. No reclamadas durante cierto lapso por el acreedor o incumplidas por el deudor frente a la ignorancia o pasividad prolongadas del titular del crédito, las obligaciones se tornan inexigibles, por la *prescripción de acciones* (v.) que se produce. | EXTINTIVA o LIBERATORIA. Modo de extinguirse los derechos patrimoniales por no ejercerlos su titular durante el lapso determinado por la ley. | Libertad que obtiene el deudor para no cumplir su obligación por no haberse exigido el cumplimiento de ésta, a su debido tiempo, por el acreedor. | LIBERATORIA. (V. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA.) | ORDINARIA. La modalidad normal de la *prescripción adquisitiva* (v.), en cuanto al dominio y demás derechos reales. | PERENTORIA. La que se produce instantáneamente; es decir, desde el

momento de ser poseedor.

## **2.2 Hipótesis**

La propuesta comprenderá estrategias jurídicas y sociales para materializar las demandas de prescripción adquisitiva de dominio, encaminadas a la legalización de la posesión de los predios ubicados en el barrio de la Lucha de los Pobres, al sur de la ciudad de Quito.

## **2.3 Variables**

### **2.3.1 Variable independiente**

Prescripción extraordinaria de dominio como alternativa legal para la legalización de la posesión de los bienes inmuebles de los barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito.


### **2.3.2 Variable dependiente**

Falta de legalización de la posesión de los bienes inmuebles de los barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito?

## CAPITULO III. MARCO METODOLÓGICO

### 3.1 Tipos de investigación

#### 3.1.1 Investigación histórica - descriptiva

  
REPÚBLICA DEL ECUADOR

**507** **2011**

EMPLEADO: *El presidente A.*

**JUZGADO... 2.5 ...DE LO CIVIL  
DE PICHINCHA**

JUICIO: *Cachinanco (PEAD)?*

INICIADO EL: .....

RECIBIDO EL: *20 Abril 2011*

ACTOR: *Blanca Gonzalo Samaniego*

DEMANDADO: *Isaac Humberto Gonzalo Escorza  
Dora María Chikusa Guispe*

CONSEJO DE LA JUDICATURA  
INVENTARIO Y DEPURACIÓN DE CAUSA  
RESUELTO ☐ EN TRÁMITE ☒  
PROVIDENCIA SIN REGISTRAR ☐

DOMICILIOS JUDICIALES

ACTOR: *Dr. Germán Hinoj*

CASILLERO JUDICIAL N° *4948*

DEMANDADO: *Dr. Angel Jarama*

CASILLERO JUDICIAL N° *269*

13 DIC 2013  
CORRECCIONES ☒ ADMINISTRACIÓN ☐  
CORRECCION PROVIDENCIA ☐ PRESCRITO ☐  
FUNDAMENTOS ☐ FIRMA *[Firma]*

SAN FRANCISCO DE QUITO D. M.





## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO

CERTIFICADO No.: C21598955001  
FECHA DE INGRESO: 07/04/2011



### CERTIFICACION

Referencias: 09/08/1977-IERAC-280f-382i-12180r

Tarjetas: T00000193742;

Matriculas: 0

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, luego de revisados los índices y libros que reposan en el archivo, en legal y debida forma certifica que:

#### 1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

Derechos y acciones restantes, fincados en el inmueble situado en la parroquia CHILLOGALLO de este cantón.

#### 2.- PROPIETARIO(S):

CESAR HUMBERTO GONZALEZ.

#### 3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:

Adquiridos en mayor extensión, mediante adjudicación hecha por el I.E.R.A.C., según acta dictada el veinte y cinco de julio de mil novecientos setenta y siete, inscrita el nueve de agosto de mil novecientos setenta y siete; se aclara que al margen de esta inscripción y con fecha uno de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, se encuentra inscrito el Oficio número 002125, de febrero veinte y cuatro del mismo año, enviado por el I.E.R.A.C., se cancela la prohibición de enajenar del inmueble relacionado.

#### 4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Se revisa gravámenes como: César Humberto González Escorza.- Por estos datos se encuentra: a fojas doscientos cinco, número doscientos ochenta y uno, del Registro de Hipotecas de Segunda Clase, Tomo ciento catorce y con fecha once de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, se halla inscrita la escritura otorgada el veinte y nueve de septiembre del mismo año, ante el Notario doctor Ulpiano Gaybor, de la cual consta que: los cónyuges César Humberto González Escorza y Rosa María Chiluisa Quishpe de González, prometen vender a favor de los cónyuges José Muñoz Morales y Luz María Guamba Nieto de Muñoz, un lote de terreno situado en la parroquia Chillogallo de este Cantón, el precio es de cincuenta y cinco mil sucres, de contado en este momento, las escrituras definitivas se realizarán tan pronto obtengan el permiso del IERAC, la parte que desista del negocio pagar a la otra la cantidad de cuarenta mil sucres más los intereses legales del quince por ciento anual. A fojas ciento treinta, número ciento setenta y cinco del Registro de Hipotecas de Segunda Clase, Tomo ciento diez y seis y con fecha tres de julio de mil novecientos ochenta y cinco, se halla inscrita la escritura otorgada el veinte de junio del mismo año, ante el Notario Dr. Ulpiano Gaybor, de la cual consta que: los cónyuges César Humberto González Escorza y Rosa María Chiluisa Quishpe, prometen vender a favor de los cónyuges Lorenzo Wilmer Calero San Martín y Carmen Odila Camacho Briseño, un lote de terreno situado en la parroquia Chillogallo de este Cantón, área quinientos metros cuadrados, el precio es la suma de cien mil sucres, las partes de mutuo acuerdo dicen que celebrarán las escrituras definitivas tan pronto como obtengan el permiso el promitente vendedor de parte del IERAC, o de cualquier entidad competente para poder enajenar pero especificando que de no lograrlo dicho permiso los promitentes vendedores renuncian desde ya a sus derechos de dominio sobre dicho terreno en favor de los promitentes compradores, para que puedan acogerse a la prescripción de dominio de acuerdo al Código Civil, ninguna de las partes podrán retroceder a esta negociación. A fojas ciento cuarenta, número ciento ochenta y siete, del Registro de Hipotecas de Segunda Clase, Tomo ciento diez y seis y con fecha quince de julio de mil

LOS DATOS CONSIGNADOS ERRÓNEA O DOLOSAMENTE EXIMEN DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE  
VALIDEZ DEL CERTIFICADO 45 DIAS



novecientos ochenta y cinco, se halla inscrita la escritura otorgada el veinte de junio del mismo año, ante el Notario doctor Ulpiano Gaybor, de la cual consta que: el señor César Humberto González Escorza y Rosa María Chiluisa Quishpe, prometen vender a favor de los cónyuges Luis Salustino Cueva Escudero y Elvia Consuelo Samaniego, un lote de terreno situado en la parroquia Chillogallo de este Cantón, área quinientos veinte y cinco metros cuadrados, el precio es la suma de cien mil sucres, las partes de común acuerdo dicen que celebrarán las escrituras definitivas tan pronto como obtengan el permiso el promitente vendedor de parte del IERAC o cualquier otra autorizada competente para poder enajenarlo peso especificando que de no lograrlo dicho permiso los promitentes vendedores renuncian desde ya a sus derechos de dominio sobre el predio relacionado en favor de los promitentes compradores para que puedan acogerse a los beneficios de la Institución de la Prescripción. A fojas ciento quince, número doscientos quince, del Registro de Hipotecas de Segunda Clase, Tomo ciento diez y ocho y con fecha once de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, se encuentra inscrita la escritura otorgada el veinte y cinco de febrero del mismo año, ante el Notario doctor Ulpiano Gaybor, de la cual consta que: los cónyuges César Humberto González Escorza y Rosa María Chiluisa Quishpe, prometen vender a favor de los cónyuges Rosesvindo Sagal y Blanca Piedad Logroño Salazar, un lote de terreno de una área de quinientos sesenta metros cuadrados, el precio es de cien mil sucres de contado. Las partes de común acuerdo dicen que celebrarán las escrituras definitivas tan pronto como obtengan el permiso el promitente vendedor de parte del IERAC o de cualquier otra autoridad competente para poder enajenar pero especificando que de no lograrlo los promitentes vendedores renuncian ya a sus derechos de dominio sobre dicho terreno a favor de los promitentes compradores para que puedan acogerse a los beneficios de la Institución de la Prescripción. A fojas seiscientos sesenta y tres, número trescientos setenta y cinco, del Registro de Demandas, Tomo ciento veinte y dos, y con fecha junio trece de mil novecientos noventa y uno, se encuentra inscrita la demanda ordenada por el Juez Tercero de lo Civil de Pichincha, en auto de mayo diez del mismo año, propuesta por José Muñoz Morales y Luz María Guamba Nieto, en contra de los señores César Humberto González Escorza y Rosa María Chiluisa Quishpe, pidiendo la prescripción extraordinaria de dominio del lote situado en la parroquia Chillogallo de este cantón. También se hace constar que no está embargado, ni prohibido de enajenar, ni hipotecado. Existen ventas al margen de la propiedad. Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original, la presente CERTIFICACION se la confiere únicamente a base de lo que consta en los libros, por lo que deslindamos responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.. LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 7 DE ABRIL DEL 2011 ocho a.m.

Responsable: EDUARDO PROAÑO



ENCARGADO

RAZON. La fotocopia que se precede comparada con su original que se me presenta es igual en todas y cada una de sus partes.

Quito, a

15 ABR 2011

Dr. Fernando Polo Elmir  
NOTARIO VIGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO



JUZGADO VIGESIMO QUINTO  
DE LO CIVIL DE PICHINCHA

18 ABR 2011

- 4-  
cuat

CONSULTORIO JURÍDICO

DR. EIMERTE NÚÑEZ HURTADO

ABOGADO

QUITO, FRANCISCO SÁNCHEZ S/N, 110101, QUITO  
TELÉFONO: 2219-7000-2219-7001  
CÓDIGO: 010

CI. AV. QUITO  
TELÉFONO: 02-2219-7000

---

**SEÑOR JUEZ DE LO CIVIL DE PICHINCHA**

**ELVIA CONSUELO SAMANIEGO**, ecuatoriano, de 56 años de edad, con cedula de ciudadanía número 070115945-1, de ocupación quehaceres domésticos, de estado civil viuda, domiciliada en la Ciudad de Quito; respetuosamente comparezco ante Su Autoridad y como mejor corresponda en Derecho, deduzco la siguiente demanda de **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**:

**PRIMERO.-** La designación del Juez ante quien se propone esta demanda queda establecida.

**SEGUNDO.-** Mis nombres, apellidos y más generales de ley, también quedan indicados.

**TERCERO.-** Los nombres de los demandados son **CÓNYUGES CESAR HUMBERTO GONZALEZ-ESCORZA y ROSA MARIA CHILUISA QUISHPE**.

**CUARTO.- FUNDAMENTOS DE HECHO**

Desde el nueve de febrero de 1995, es decir hace 16 años atrás hasta la presente fecha, vengo poseyendo con mi familia, en forma pacífica, tranquila e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, el bien inmueble lote de terreno, ubicado en la ex Hacienda El Beaterio, Parroquia Chillogallo del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, el lote de terreno en el que estoy posesionado se encuentra comprendido dentro de siguientes linderos: **NORTE:** En quince metros setenta centímetros con propiedad particular; por el **SUR:** en once metros noventa y ocho centímetros con escalinatas de la calle S-38; por el **ESTE:** en cuarenta y cuatro metros quince centímetros con propiedad particular; y por el **OESTE.-** en treinta y nueve metros cuarenta centímetros con propiedad particular;



teniendo una superficie de QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON DIECINUEVE DECÍMETROS.

En el cual he construido cerramiento por el frente, y dos casas construidas de cemento armado y bloque, tengo todos los servicios básicos como son; agua potable alcantarillado, y luz eléctrica.

Todas las mejoras y construcciones, son realizadas con mi propio peculio y con el esfuerzo mío y de mi familia.

Mi posesión del bien inmueble, ha sido sin interrupción alguna o de otra naturaleza, con persona alguna. En el bien inmueble antes indicado lo hábito, con ánimo de señora y dueña en forma tranquila, ininterrumpida, pacífica y pública, sin clandestinidad ni violencia; por MAS DE DIECISEIS AÑOS.- tiempo suficiente para que opere a mi favor la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO: (Art. 2411 Código Civil). Durante este tiempo he venido construyendo dos casas de cemento armado y bloques, con mi propio peculio en el cual habito con mis hijos como ya lo dije anteriormente.

#### **QUINTO.- FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Con estos antecedentes vengo ante Usted Señor Juez, y demando en Juicio Ordinario la **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, del inmueble singularizado en párrafos anteriores, de conformidad con los artículos 2392, 2393, 2408, 2410, 715, 2411, 2412, 2413, 2416, 2417, 734, del Código Civil y Art. 59, del Código de Procedimiento Civil.

#### **SEXTO.- LA COSA, CANTIDAD O HECHO QUE SE EXIGE:**

Con los antecedentes antes indicados y de conformidad a los Artículos invocados y más aplicables del Código Civil Vigente, concurro ante Usted señor Juez, para demandar como efectivamente demando, se declare a mi favor la **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, sobre el bien raíz descrito anteriormente, compuesto por un lote de terreno de la superficie de QUINIENTOS



TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS, en el cual esta construidas mis dos casas, bien inmueble ubicado en la ex Hacienda El Beaterio, Parroquia Chillogallo del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, Barrio El Arbolito, como lo demuestro con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Quito.

Aclarando que el Certificado de Gravámenes que adjunto, aparece como derechos y acciones sobrantes que tienen los demandados.

**SEPTIMA.- INSCRIPCION:**

Dignese disponer que esta demanda sea inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón, de acuerdo con el Art. 1000 del Código de Procedimiento Civil, para los efectos de Ley;

Por toda oposición, reclamo el pago de costas procesales, en las que se incluirán los honorarios de mi Abogado defensor.

**OCTAVO.- TRAMITE.-** El trámite que se dará a la presente causa es el Juicio Ordinario Art. 59 del Código de Procedimiento Civil.

**NOVENO.- LA CUANTÍA.-** La cuantía de la demanda es indeterminada

**DECIMO.- CITACION.-** A los Cónyuges CESAR HUMBERTO GONZALEZ ESCORZA y ROSA MARIA CHILUISA QUISHPE, se les citara con esta demanda y la providencia recaída en el Barrio, El Arbolito entrando de la Av. Simón Bolívar, hacia el Barrio Virgen del Cisne, en la primera esquina casa contigua a la esquinera lote numero 9, o en el lugar que indicare oportunamente al señor Citador.

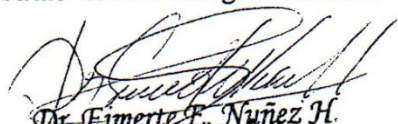
Al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se le citara en la persona del señor Alcalde y Procurador Sindico, con el contenido de mi demanda en su despacho ubicado en el Palacio Municipal, ubicado en la calle Venezuela entre Espejo y Chile, de esta ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, acorde a lo Prescrito en la Ley de Régimen Municipal. Ya que el inmueble materia del presente juicio, esta circunscrito dentro de esta jurisdicción.

Documentos que Adjunto:

- Certificado de Gravámenes
- Copia de cedula del actor
- Copia de la Credencial del Abogado.

Notificaciones que me correspondan las recibiré en el Casillero Judicial N° 4948, del Palacio de Justicia que corresponde a mi Abogado defensor el Dr. Eimerte Eduardo Núñez Hurtado, profesional del Derecho a quien autorizo suscriba cuantos escritos estime convenientes en mi defensa, a un sin mi firma.

Firmo con mi Abogado defensor.

  
Dr. Eimerte E. Nuñez H.  
ABOGADO  
Mat. Prof. 6935  
QUITO



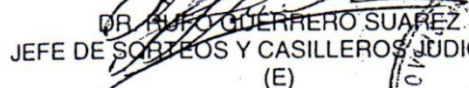
B3A2F4AA-9723-45C8-A04D-1EA7FA7AB239


**CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA  
OFICINA DE SORTEOS Y CASILLEROS JUDICIALES**

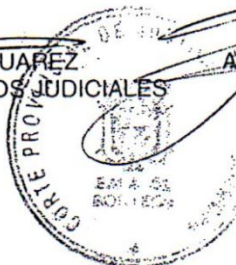
Ingresado por: ARMENDARIZN

Recibida el día de hoy, lunes dieciocho de abril del dos mil once, a las dieciseis horas y veinte y un minutos, el proceso seguido por: SAMANIEGO ELVIA CONSUELO en contra de GONZALEZ ESCORZA CESAR HUMBERTO, CHILUISA QUISHPE ROSA MARIA, en: 0 foja(s), adjunta DOS FOTOCOPIAS, UN CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN COPIA CERTIFICADA, ORIGINAL Y COPIAS. Por sorteo su conocimiento correspondió al JUZGADO VIGESIMO QUINTO DE LO CIVIL y al número: 17325-2011-0507.

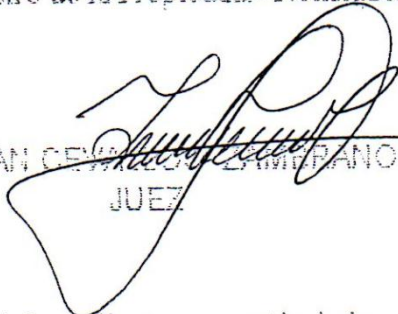
QUITO, Lunes 18 de Abril del 2011.

  
DR. RUFFO GUERRERO SUAREZ  
JEFE DE SORTEOS Y CASILLEROS JUDICIALES  
(E)

  
AB. GUSTAVO VILLAMARIN CORDOVA  
SECRETARIO ENCARGADO



JUZGADO VIGESIMO QUINTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA. Quito, lunes 2 de mayo del 2011, las 10h42. Avoco conocimiento de la presente causa en mi calidad de Juez Titular de esta Judicatura y en virtud del sorteo correspondiente. -La accionante en el término de tres días y bajo prevenciones legales presente en esta Judicatura el original del Certificado del Registro de la Propiedad. - Notifiquese.

  
DR. IVAN CEVALLOS ZAMBRANO  
JUEZ

En Quito, lunes dos de mayo del dos mil once, a partir de las diecisiete horas y treinta minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el DECRETO que antecede a SAMANIEGO ELVIA CONSUELO en el casillero No. 4948 del Dr./Ab. NUÑEZ HURTADO EIMERTE EDUARDO.

  
DR. PAUL ANDRES TAPIA  
OFICIAL MAYOR

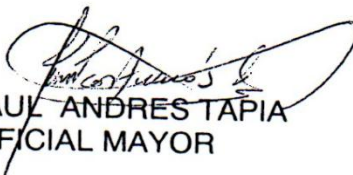


*neu*  
**JUZGADO VIGESIMO QUINTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.** Quito, viernes 22 de julio del 2011, las 16h20. Avoco conocimiento de la presente causa en calidad de Juez Vigésimo Quinto de lo Civil de Pichincha Encargado mediante Acción de Personal No. 1560-DP-DPP del 18 de julio del 2011.- Agréguese a los autos el escrito, razones y actas de citación que anteceden.- Téngase en cuenta la comparecencia del Dr. Ernesto Guarderas, la calidad en la que comparece debidamente justificado con el documento que se acompaña, la autorización conferida a su Abogado Patrocinador y el casillero judicial para sus notificaciones.- Notifíquese.




DR. RAFAEL AUGUSTO CARPIO SANCHEZ  
JUEZ ENCARGADO

En Quito, viernes veinte y dos de julio del dos mil once, a partir de las diecisiete horas y treinta minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el DECRETO que antecede a: SAMANIEGO ELVIA CONSUELO en el casillero No. 4948 del Dr./Ab. NUÑEZ HURTADO EIMERTE EDUARDO. MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en el casillero No. 3197 del Dr./Ab. VITERI MEDINA DANILO MARCEL.



DR. PAUL ANDRES TAPIA  
OFICIAL MAYOR

**JUZGADO VIGESIMO QUINTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.** Quito, viernes 14 de octubre del 2011, las 15h30. Agréguese a los autos el escrito que antecede.- Téngase en cuenta la comparecencia del demandado señor Cesar Humberto González, la autorización conferida a su Abogado Defensor y el casillero judicial para sus notificaciones.-



DR. RAFAEL CARPIO SANCHEZ  
JUEZ ENCARGADO

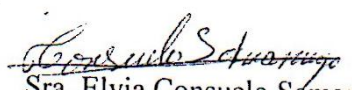
En Quito, viernes catorce de octubre del dos mil once, a partir de las dieciseis horas y treinta minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el DECRETO que antecede a: SAMANIEGO ELVIA CONSUELO en la casilla No. 4948 del Dr./Ab. NUÑEZ HURTADO EIMERTE EDUARDO. GONZALEZ ESCORZA CESAR HUMBERTO en la casilla No. 269 del Dr./Ab. AB. ANGEL SISALEMA SEVILLA; MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en la casilla No. 3197 del Dr./Ab. VITERI MEDINA DANILO MARCEL.




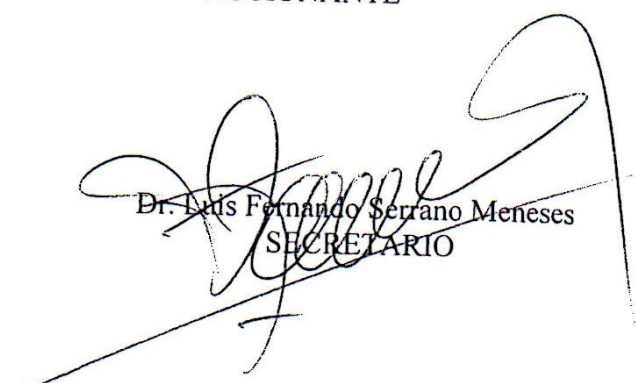
DR. PAUL ANDRES TAPIA  
OFICIAL MAYOR

En Quito a diecinueve de junio del dos mil doce, las ocho horas con treinta y nueve minutos, ante el Dr. Vicente Tapia Zapata Juez Vigésimo Quinto de lo Civil de Pichincha Encargado e infrascrito Secretario que certifica, comparece la señora Elvia Consuelo Samaniego portadora de la cédula de ciudadanía No. 070115945-1 acompañada de su Abogado Defensor Dr. Eimerto Núñez Hurtado con matrícula 17-2002-207 FAP, con el objeto de llevar a cabo la Junta de Conciliación convocada. Al efecto por ser este el día y estar dentro de la hora señalada se da por iniciada la misma, concediendo el uso de la palabra a la compareciente señora Elvia Consuelo Samaniego, quien por intermedio de su Abogado Defensor dice: Mi defendida se ratifica en los fundamentos de hecho y derecho de la demanda; acusa la rebeldía de los demandados y del señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito con su procurador Judicial y de la Procuraduría Metropolitana por cuanto no han concurrido a esta diligencia, desobedeciendo lo ordenado por su Señoría; al momento de resolver señor Juez díguese conceder la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio peticionada, por cuanto se encuentra en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida por más de dieciseis años. Se aclara que el Ilustro Municipio de Quito y sus representantes legales no son partes procesales en esta causa por cuanto el bien inmueble no es municipal.- El Juzgado acusa la rebeldía en que ha incurrido los demandados y el Municipio a través de sus personeros. con lo que concluye la presente diligencia firmando para constancia los comparecientes junto con el señor Juez y Secretario que certifica.

  
Dr. Vicente Humberto Tapia Zapata  
JUEZ ENCARGADO

  
Sra. Elvia Consuelo Samaniego  
ACCIONANTE

  
Dr. Eimerto Núñez Hurtado  
AB. ACCIONANTE

  
Dr. Luis Fernando Serrano Meneses  
SECRETARIO



# **CONSULTORIO JURÍDICO**

**DR. EIMERTE NUÑEZ HURTADO**

**ABOGADO**

QUITO: FRANCIS WHITE - S11-144. Y JHON PATERSON  
TELÉFONO- 2 619-706---2 656415  
099-680 802

GUAYAQUIL:  
TELÉFONO 042- 800 201

---

## **SEÑOR JUEZ VIGESIMO QUINTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA**

**ELVIA CONSUELO SAMANIEGO**, en relación al Juicio N° 0507-2011 resp. Ab. Oneida Escalante Ramos, dentro del término, respetuosamente comparezco ante Su Autoridad y digo:

Dentro del término de prueba, pido que con notificación contraria se practique las siguientes diligencias:

### **I**

Que se tenga como prueba de mi parte, todo cuanto de autos me fuere favorable, especialmente los fundamentos de hecho y de derecho de mi demanda, la exposición realizada por parte de mi Abogado Defensor, durante la Junta de Conciliación, así como los documentos que adjunte a la demanda, que contiene acción de Prescripción Extraordinaria de Dominio.

### **II**

Impugno y redarguyo de falsas, las pruebas presentadas o que llegaren a presentar la parte contraria, por ilegales, indebidamente actuadas y ajenas a la litis; y, por tal de ningún valor.

### **III**

Tacho a o los testigos presentados o que llegare a presentar la parte contraria por que no conocen la realidad de los hechos y ser ajenos a la Litis.

### **IV**

Señor Juez, dígnese fijar día y hora para que se realice la diligencia de Inspección Judicial, del inmueble materia de la demanda, en la misma que se nombrara el Perito correspondiente y será posesionado al momento de la diligencia, a fin de determinar:

a.- La ocupación tranquila, ininterrumpida, pública, con el ánimo de dueña y señora del inmueble cuya dimensión, linderos y más especificaciones constan en el libelo de mi demanda

b.- Su situación, ubicación, linderos y superficie del predio; y,

c.- El estado, conservación y actos posesorios que he realizado por más de 16 años, con el ánimo de señora y dueña del mismo, pues Usted señor Juez, constatará que ahí vivo con mi hijo, y he construido mi casa de habitación.

## V

Que se sirva señalar día y hora para que bajo juramento y más prevenciones legales se recepte las declaraciones de mis testigos, señores BLANCA YOLANDA MOLINA MOLINA, LUIS RAMIRO ANDRADE RUIZEDISON HERIBERTO HERNANDEZ LARA, al tenor del siguiente interrogatorio:

1.- Sobre edad y más generales de ley.

2.- Diga el testigo como es verdad que me conoce y sabe que yo habito y estoy posesionada en el lote de terreno, desde más de 16 años atrás.

3.- Diga el testigo si es verdad, sabe y le consta que desde el año de 1995, hasta esta fecha y en la actualidad me encuentro en Posesión tranquila, ininterrumpida, pública, con ánimo de señora y dueña, en el bien inmueble materia de esta Litis, ubicado en la ex Hacienda El Beaterio, Parroquia Chillogallo del Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

4.- Diga el testigo si es verdad, sabe y le consta que en dicho inmueble, vivo con mi hijo.

5.- Diga el testigo si es verdad, sabe y le consta que he realizado, actos de posesión como señora y dueña, mediante trabajos, de construcción, he construido cerramientos, muros mejoras en mi vivienda.

6.- La razón de sus dichos.

Practicadas estas diligencias se servirá agregar al proceso; y, se tendrá como prueba de mi parte y a mi favor.

Notificaciones que me correspondan las recibiré en el Casillero Judicial N° 4948, del Palacio de Justicia y en el domicilio judicial electrónico [jhany\\_nunez@hotmail.com](mailto:jhany_nunez@hotmail.com), que corresponde a mi Abogado defensor

Firmo con mi Abogado defensor.



No. 17325-2011-0507

Presentado en Quito el día de hoy viernes cinco de octubre del dos mil doce, a las diez horas y diecinueve minutos. Adjunta: TRES COPIAS SIMPLES. Certifico.



DR. LUIS FERNANDO SERRANO MENESES  
SECRETARIO

UVIDIAF id: 2948919



**JUZGADO VIGESIMO QUINTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.** Quito, martes 3 de septiembre del 2013, las 10h25. **VISTOS:** Comparece la señora ELVIA CONSUELO SAMANIEGO, quien luego de consignar sus generales de Ley, manifiesta lo siguiente: que desde el nueve de febrero de 1995, es decir 16 años atrás hasta la presente fecha, viene poseyendo con su familia, en forma pacífica, tranquila e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, el bien inmueble lote de terreno, ubicado en la ex hacienda El Beaterio, parroquia de Chillogallo del cantón Quito, provincia de Pichincha, el lote de terreno en el que esta posesionado se encuentra comprendido dentro de siguientes linderos: NORTE: En quince metros sesenta centímetros con propiedad particular; por el SUR: en once metros noventa y ocho centímetros con escalinatas de la calle S-38; por el ESTE: en cuarenta y cuatro metros quince centímetros con propiedad particular; y por el OESTE: en treinta y nueve metros cuarenta centímetros con propiedad particular; teniendo una superficie de quinientos cincuenta y dos metros cuadrados con diecinueve decímetros. Que en dicho inmueble ha construido cerramiento por el frente, y dos casas construidas de cemento armado y bloque, tiene todo los servicios básicos como son; agua potable, alcantarillado, y luz eléctrica. Que todas las mejoras y construcciones, han sido realizadas con su propio peculio y con el esfuerzo suyo y de su familia. Que la posesión del bien inmueble, ha sido sin interrupción alguna o de otra naturaleza, por persona alguna. Que el bien inmueble antes indicado lo habita, con ánimo de señora y dueña, en forma tranquila, ininterrumpida, pacífica y pública, sin clandestinidad ni violencia; por más de dieciséis años, tiempo suficiente para que opere a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio (Art. 2411 Código Civil). Que durante este tiempo ha venido construyendo dos casas de cemento armado y bloques, con su propio peculio en el cual habita con sus hijos. Por lo expuesto y al amparo de los Arts. 715, 2410, 2411 y más pertinentes del Código Civil, y 59 del Código de Procedimiento Civil, demanda a los cónyuges CESAR HUMBERTO GONZALEZ ESCORZA y ROSA MARÍA CHILUISA QUISHPE, a fin de que previo el trámite correspondiente declare a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sobre el bien raíz descrito anteriormente, compuesto por un lote de terreno de la superficie de quinientos treinta y seis metros cuadrados con cincuenta y ocho decímetros cuadrados, en el cual está construida sus dos casas, bien inmueble ubicado en la ex hacienda El Beaterio, parroquia Chillogallo del cantón Quito, provincia de Pichincha, Barrio El Arbolito, como lo demuestra con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Quito, aclarando que el certificado de gravámenes que adjunta, aparece como derechos y acciones sobrantes que tienen los demandados. Fija la cuantía, señala el trámite de la presente causa e indica el lugar donde deben ser citados los demandados. Siendo el estado de la causa el de resolver, para hacerlo se considera: PRIMERO. Se han cumplido con las garantías básicas que aseguran el derecho al debido proceso, establecidas en el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, así como se han observado las solemnidades sustanciales comunes a todos los juicios e instancias determinadas por el Art. 346 de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, sin que se aprecie violación del trámite correspondiente a la naturaleza del asunto o al de la causa que se está juzgando en observancia de los Arts. 1014 y 344 del Código Adjetivo Civil, que influya o pueda influir en la decisión de la causa, por lo que observados además los principios de especificidad, trascendencia, convalidación, protección y conservación que rigen la nulidad procesal, se verifica que la litis se ha sustanciado dentro de todas las etapas procesales previstas legalmente, consecuentemente se declara la validez del proceso. SEGUNDO: Aceptada la demanda a trámite, se ha procedido a inscribir la misma en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, conforme lo previsto en el Art. 1000 del Código de Procedimiento Civil. A fojas 35 y 40 comparecen los señores Cesar Humberto González Escorza y Rosa Maria Chiluisa Quishpe respectivamente designando



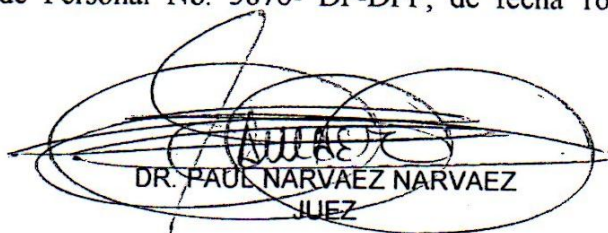
casillero judicial y abogado patrocinador; asimismo a fojas 32 y 33 se observan las actas de citación por boletas realizadas a los personeros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mientras que a fojas 29 comparece el señor Subprocurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, quien manifiesta que de la información proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastro se desprende que el inmueble objeto de la demanda se encuentra registrado a nombre de González Escorza Cesar Humberto, por lo que resultaría no existir interés municipal, y que en el caso de que se incluya un área municipal en el inmueble objeto del litigio, propone excepciones. Al respecto cabe señalar que dichas excepciones no son consideradas en la presente causa, por cuanto el propio Municipio ha reconocido que el inmueble materia de la litis, no es de propiedad municipal, así como tampoco incluye alguna área municipal, circunstancias que han sido corroboradas a lo largo del proceso, por lo que no cabe atender las defensas propuestas por el cabildo, vista su falta de legitimación en la causa, pues no ostenta la calidad de legítimo contradictor. TERCERO. A fojas 46 aparece la Junta de Conciliación llevada a cabo el día diecinueve de junio del dos mil doce, las ocho horas con treinta y nueve minutos, a la que ha comparecido únicamente la señora Elvia Consuelo Samaniego, quien por intermedio de su Abogado Defensor dice: que su defendida se ratifica en los fundamentos de hecho y derecho de la demanda; acusa la rebeldía de los demandados y del señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito con su procurador Judicial y de la Procuraduría Metropolitana por cuanto no han concurrido a esta diligencia, desobedeciendo lo ordenado; que al momento de resolver se le concederá la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio peticionada, por cuanto se encuentra en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida por más de dieciséis años. Aclara que el Ilustre Municipio de Quito y sus representantes legales no son partes procesales en esta causa por cuanto el bien inmueble no es municipal. El Juzgado acusó la rebeldía en que incurrieron los demandados y el Municipio a través de sus personeros. Por existir hechos que debían justificarse, se abrió la causa a prueba por el término legal de diez días. En esta etapa procesal la parte accionante, ha reproducido todo lo favorable, especialmente los fundamentos de hecho y de derecho de su demanda, la exposición realizada por su abogado defensor, durante la junta de conciliación así como los documentos que adjuntó a la demanda; ha impugnado y redargüido de falsas las pruebas que llegaren a presentar los demandados, además de tachar a los testigos presentados o que llegaren a presentar; solicitó que se realice la inspección judicial al inmueble objeto de la acción y que se recepen las declaraciones de los testigos nominados por dicha parte. CUARTO. En la forma como se trabó la litis, de conformidad a lo establecido en los Arts. 103 y 113 del Código de Procedimiento Civil, correspondía a la actora probar los hechos propuestos afirmativamente y que han sido negados por los demandados, mientras que al juzgador le corresponde justipreciar las pruebas producidas conforme lo estatuido en el Art. 27 del Código Orgánico de la Función Judicial y 115 del Código Procesal antes referido; en la especie se aprecia que con las declaraciones testimoniales de los señores: Blanca Yolanda Molina Molina, Luis Ramiro Andrade Ruiz y Edison Heriberto Hernández Lara, se han justificado los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda, esto es, se ha comprobado que la señora Elvia Consuelo Samaniego, se encuentra desde el mes de febrero de 1995 hasta la actualidad en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sin clandestinidad, con ánimos de señora y dueña, en posesión del lote de terreno descrito e individualizado en su demanda. Esta prueba es respaldada con la diligencia de inspección judicial llevada a cabo el día 11 de diciembre del 2012, las 10h09, en la cual el juzgado hizo las siguientes observaciones: el inmueble está ubicado en la Ex hacienda el Beaterio, parroquia Chillogallo del cantón Quito, provincia de pichincha, en el interior del inmueble se puede observar varias construcciones, entre ellas tiene a la parte norte una media de agua con cubierta de zinc que sirve de bodega y baño; en la parte central del



inmueble existe una vivienda de bloque con eternit, compuesta de tres dormitorios, una sala comedor y cocina, en donde vive la señora Elvia Consuelo Samaniego con su hijo, en la parte sur existe otra media agua de bloque con cubierta de eternit. Además se puede observar la existencia de varios productos de ciclo corto como el maíz, zanahorias, remolachas, papas, habas etc.; existen plantas ornamentales y medicinales. En esta diligencia se ha procedido a nombrar como perito al arquitecto Lenin Medina Carrasco, quien ha emitido su informe, que se puede apreciar a fojas 71 a 73 del proceso, respaldado con un levantamiento fotográfico (fojas 64 a 70) en el que con claridad respalda las observaciones hechas por el juzgado, sin que dicha experticia haya sido impugnada por alguna de las partes, por lo que presta merito probatorio, valorado en conjunto con las demás pruebas actuadas en el proceso. QUINTO. En términos generales, la prescripción es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos por haberse poseído las cosas o no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. En cuanto a la prescripción como modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas, tanto la doctrina como la jurisprudencia (Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia; expediente 360, Registro Oficial Suplemento 170, 19 de Julio del 2011) señalan que para que esta se produzca, se requiere: 1er. Requisito: Que el bien sobre el que se pide la prescripción adquisitiva de dominio, sea prescriptible; pues no todas las cosas son prescriptibles. Así, no pueden ganarse por prescripción: las cosas propias, las cosas indeterminadas, los derechos personales o créditos, los derechos reales expresamente exceptuados, las cosas comunes a todos los hombres, las tierras comunitarias, las cosas que están fuera del comercio. 2do. Requisito: La posesión de la cosa, entendida como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (Art. 715 Código Civil). La posesión es el hecho jurídico base que hace que, una vez cumplidos los demás requisitos de ley, el posesionario adquiera por prescripción el derecho de dominio del bien. La posesión requerida para que proceda legalmente la prescripción adquisitiva de dominio debe ser: pública, tranquila, no interrumpida, mantenerse hasta el momento en que se alega; y, ser exclusiva. 3er. Requisito: Que la posesión haya durado el tiempo determinado por la ley. El tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de 15 años, sin distinción de muebles e inmuebles, ya se trate de presentes o ausentes. 4to Requisito: Que el bien que se pretende adquirir por prescripción sea determinado, singularizado e identificado. 5to requisito: Que la acción se dirija contra el actual titular del derecho de dominio, lo que se acredita con el correspondiente certificado del Registrador de la Propiedad. En el caso sub judice, la acción planteada cumple con todos los requisitos anotados, por lo que se verifica la procedencia de la misma. Por estas consideraciones y al haberse justificado plenamente la pretensión del accionante de esta causa, de conformidad Art. 129 del Código Orgánico de la Función Judicial, en relación con los Arts. 169 y 172 de la Constitución de la República, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta la demanda y se declara que la señora ELVIA CONSUELO SAMANIEGO, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el lote de terreno ubicado en la ex hacienda El Beaterio, parroquia de Chillogallo del cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con propiedad del Sr. Carlos Zumba, en una longitud de 16.50 metros; por el SUR: Con calle Pública (Escalinata), en una longitud de 12.55 metros; por el ESTE: Con propiedad del Sr. Luis Ernesto Caiza Toa, en una longitud de 43.40 metros; y por el OESTE: Con propiedad del Sr. Wilmer Lorenzo Calero, en una longitud de 39.00 metros. SUPERFICIE: 575.48 metros cuadrados. Ejecutoriada que se encuentre la presente sentencia, juntamente con el levantamiento topográfico levantado por el perito y que



consta a fojas 70 del proceso, protocolícese en una de las Notarías Públicas del Cantón Quito e inscribase en el Registro de la Propiedad de éste mismo Cantón, a fin de que sirva a la actora de justo título, de conformidad con los Arts. 705 y 2413 del Código Sustantivo Civil. Asimismo, se procederá a notificar al señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito, a fin de que cancele la inscripción de la demanda dispuesta en el auto de calificación expedido el 10 de mayo del 2011, las 11h17, inscrito en el tomo 142, repertorio 37617, del Registro de Demandas. Sin costas, ni honorarios que regular. Por uso de vacaciones del señor Secretario Titular, actúe el señor Oficial Mayor, encargado mediante Acción de Personal No. 3876- DP-DPP, de fecha 16 de agosto del 2013. Notifíquese.

  
DR. PAUL NARVAEZ NARVAEZ  
JUEZ

En Quito, martes tres de septiembre del dos mil trece, a partir de las dieciseis horas y cincuenta y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: ELVIA CONSUELO SAMANIEGO en la casilla No. 4948 y correo electrónico jhany\_nunez@hotmail.com del Dr./Ab. EIMERTE EDUARDO NUÑEZ HURTADO. CHILUISA QUISHPE ROSA MARIA en la casilla No. 269 del Dr./Ab. AB. ANGEL SISALEMA SEVILLA ; GONZALEZ ESCORZA CESAR HUMBERTO en la casilla No. 269 del Dr./Ab. AB. ANGEL SISALEMA SEVILLA ; MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en la casilla No. 3197 del Dr./Ab. VITERI MEDINA DANILO MARCEL . Certifico:

  
DR. PAUL ANDRES TAPIA  
SECRETARIO ENCARGADO  


NARVAEZP

# CONSULTORIO JURÍDICO

DR. EIMERTE NUÑEZ HURTADO

ABOGADO

QUITO: FRANCIS WHITE - S11-144. Y JHON PATERSON  
TELÉFONO- 2 619-706---2 656415  
099-680 802

GUAYAQUIL:  
TELÉFONO 042- 800 201

---

## SEÑOR JUEZ VIGESIMO QUINTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA

**ELVIA CONSUELO SAMANIEGO**, en relación al Juicio N° 0507-2011 resp. Ab. Oneida Escalante Ramos, respetuosamente comparezco ante Su Autoridad y digo:

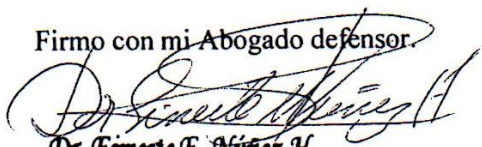
Señor Juez, en vista que la Sentencia dictada el 03 de septiembre del 2013, a las 10h25; Se encuentra ejecutoriada, **dígnese conferirme copia certificada del levantamiento Topográfico levantado por el Perito, que consta a Fojas 70 del Proceso.** Documento que será Protocolizado junto con la Sentencia, que ya tengo en mi poder, en una de la Notarias del Cantón Quito.

Del mismo modo **dígnese conferirme el documento de notificación para el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Quito, a fin de que se cancele la inscripción de la demanda**, dispuesta en el Auto de Calificación, expedido el 10 de mayo del 2011, las 11h17, inscrito en el tomo 142, Repertorio 37617, del Registro de demandas.

Para los fines consiguientes, y al amparo de lo ordenado en Sentencia.

Notificaciones que me correspondan las recibiré en el Casillero Judicial N° 4948, del Palacio de Justicia y o en el domicilio electrónico [jhany\\_nunez@hotmail.com](mailto:jhany_nunez@hotmail.com), que corresponde a mi Abogado defensor

Firmo con mi Abogado defensor.

  
**Dr. Eimerte E. Nuñez H.**  
Mat. No. 17-2002-207  
FORO DE ABOGADOS  
Quito





No. 17325-2011-0507

Presentado en Quito el día de hoy jueves diez de octubre del dos mil trece, a las nueve horas y treinta y cuatro minutos, sin anexos. Certifico.

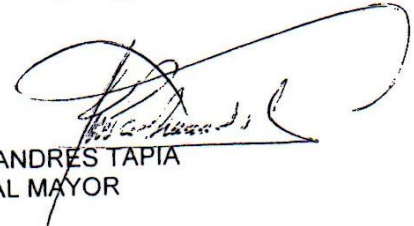
  
DR. LUIS FERNANDO SERRANO MENESES  
SECRETARIO

UVIDIAF id: 3642375

**JUZGADO VIGESIMO QUINTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.** Quito, miércoles 16 de octubre del 2013, las 11h12. Agréguese a los autos el escrito que antecede. Por Secretaría y a costa del peticionario confíranse las copias certificadas que se solicitan, lo solicitado en el inciso tercero ya se encuentra dispuesto en la sentencia, la parte interesada provea de las facilidades a fin de elaborar el respectivo oficio y remitirlo al Registro de la Propiedad. Notifíquese.

  
DR. PAUL NARVAEZ NARVAEZ  
JUEZ

En Quito, miércoles dieciseis de octubre del dos mil trece, a partir de las dieciseis horas y cincuenta y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el DECRETO que antecede a: ELVIA CONSUELO SAMANIEGO en la casilla No. 4948 y correo electrónico [jhany\\_nunez@hotmail.com](mailto:jhany_nunez@hotmail.com) del Dr./Ab. EIMERTE EDUARDO NUÑEZ HURTADO. CHILUISA QUISHPE ROSA MARIA, GONZALEZ ESCORZA CESAR HUMBERTO en la casilla No. 269 y correo electrónico [dr.guillermosisalema@hotmail.com](mailto:dr.guillermosisalema@hotmail.com) del Dr./Ab. ANGEL GUILLERMO SISALEMA GUZMAN; MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en la casilla No. 3197 y correo electrónico [daniloviteri-jade@hotmail.es](mailto:daniloviteri-jade@hotmail.es) del Dr./Ab. DANILO MARCEL VITERI MEDINA. Certifico:

  
DR. PAUL ANDRES TAPIA  
OFICIAL MAYOR

## **Anexo 1.- Análisis del caso práctico del juicio de prescripción adquisitiva extraordinario de dominio.**

En el presente caso que entraremos a analizar, seguido por la señora Elvia Consuelo Samaniego, que presenta su demanda de prescripción extraordinaria de dominio, es presentada, sorteada, y por cumplir los requisitos que la ley establece, esto es los requisitos que establece el Art. 67 del Código de Procedimiento Civil, se califica y se acepta al trámite ordinario, que es el trámite previsto por la ley para estas acciones. Avocado el conocimiento en el Juzgado respectivo se procede a mandar a completar la demanda pues para el trámite ordinario es necesario acompañar los certificados originales emitidos por el Registro de la Propiedad, con el propósito de conocer quién es el propietario del bien inmueble y de esa manera cumplir con las formalidades de procedimiento, en este caso contar con el de legítimo contradictor, agregado el documento original, y por ende cumplido el requisito esencial, se manda a citar, y más tarde luego de la contestación presentada a la parte demandada se procede a convocar a las partes para la audiencia de conciliación, audiencia que una vez llevada a efecto y presentadas las excepciones propuestas por las partes involucradas se da por concluida procediéndose de esta manera a abrir el término probatorio en donde las partes hacen valer sus derechos. Es aquí donde la parte actora comprueba todos y cada uno de los hechos en los que sustento su escrito inicial de demanda motivos por los cuales el Juzgado desvirtúa las excepciones planteadas por la parte demandada, pues se entiende que las construcciones levantadas en el inmueble fueron hechas por la parte actora, y como la parte accionada no ha podido desvirtuar dichas aseveraciones se procede más tarde a dictar sentencia, declarando que se han cumplido con los intereses legales de procedimiento y los requisitos de fondo para que opere la prescripción extraordinaria de dominio por haber poseído el inmueble materia de la litis por más de 16 años. Lo interesante de la sentencia que se ha entrado a analizar es que el juez de la causa considera para resolver a más de la doctrina y la ley, la Jurisprudencia dictada por la Corte Nacional de Justicia, expediente 360, Registro Oficial Suplemento 170, del 19 de julio del 2011. Jurisprudencia muy importante por ser vinculante en estas causas y por su enorme trascendencia pues establece los requisitos taxativamente que son necesarios para adquirir los bienes inmuebles mediante la prescripción extraordinaria de dominio. Nos da un detalle específico en cinco formalidades esenciales como son. 1.- Que el bien sea prescriptible 2.- La posesión de la cosa, entendida como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño Art. 715 Código Civil. 3.- Que se haya cumplido con el tiempo que manda la ley en este caso 15 años 4.- Que el bien que se pretende adquirir por prescripción sea determinado, singularizado e identificado 5.- Que la acción se dirija contra el actual titular del derecho de dominio, lo que se acredita con el correspondiente certificado original emitido por el Registrador de la Propiedad. De esta manera la jurisprudencia es un vínculo directo para cumplir con los principios que exhorta la Constitución de la República en el Art. 169 y los principios establecidos en los Arts. 18, 19 y 20 del Código

Orgánico de la Función Judicial, entre otros, los de simplificación, eficacia, celeridad, intermediación y economía procesal. Motivos por los cuales es aceptada la demanda y se declara que la señora Elvia Consuelo Samaniego, adquiere por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble singularizado en su libelo de demanda.

### 3.1.2 Investigación de campo

#### Encuesta



#### 3.1.2.1 Encuesta

### UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR FACULTAD DE JURISPRUDENCIA ESCUELA DE DERECHO

#### APLICACIÓN DEL CAMPO METODOLÓGICO

#### ENCUESTA

Nombre.....

Apellido.....

Cedula de ciudadanía..... Número de  
teléfono.....

Dirección

domiciliaria.....

1. ¿Sabe usted qué es la prescripción extraordinaria de dominio?

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

2. ¿Conoce usted qué es la posesión?

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

3. ¿Podría usted determinar la diferencia entre posesión y dominio?

Mayormente ..... Poco..... Nada.....



**4. ¿Sabe usted cómo se puede adquirir el dominio de una cosa que se encuentra en su posesión a través de la prescripción adquisitiva de dominio?**

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

**5. ¿Conoce usted que tiempo tiene que estar en la posesión de un bien inmueble para pedir la prescripción adquisitiva de dominio?**

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

**6. ¿Tiene conocimiento como se tramita la prescripción extraordinaria de dominio?**

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

**7. ¿Usted que todavía no tiene una escritura de su inmueble y que paga un justo precio está de acuerdo en obtener el título de propiedad por prescripción?**

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

**8. ¿Considera necesario que el Estado dicte cursos de capacitación sobre la prescripción adquisitiva de dominio?**

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

**9. ¿Se debería implementar afiches informativos, de los requisitos para adquirir la prescripción extraordinaria de dominio en cada barrio?**

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

**10. ¿Considera usted que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito realice campañas para adquirir un título de propiedad a través de la prescripción extraordinaria de dominio?**

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

**11. ¿Tiene conocimiento acerca de la posesión en términos específicos?**

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

**12. ¿Conoce del procedimiento de la posesión de los bienes muebles por medio de la prescripción extraordinaria de dominio?**

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

**13. ¿Sabe a qué institución gubernamental tiene que acudir en caso de un juicio de posesión?**

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

**14. ¿Ha tenido algún caso de posesión de bienes inmuebles?**

Mayormente ..... Poco..... Nada.....

## CAPITULO IV. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

### 4.1 Formulario

#### 4.1.1 Análisis e Interpretación de Resultados

##### ÍTEM 1

¿Sabe usted qué es la prescripción extraordinaria de dominio?

Gráfico 1

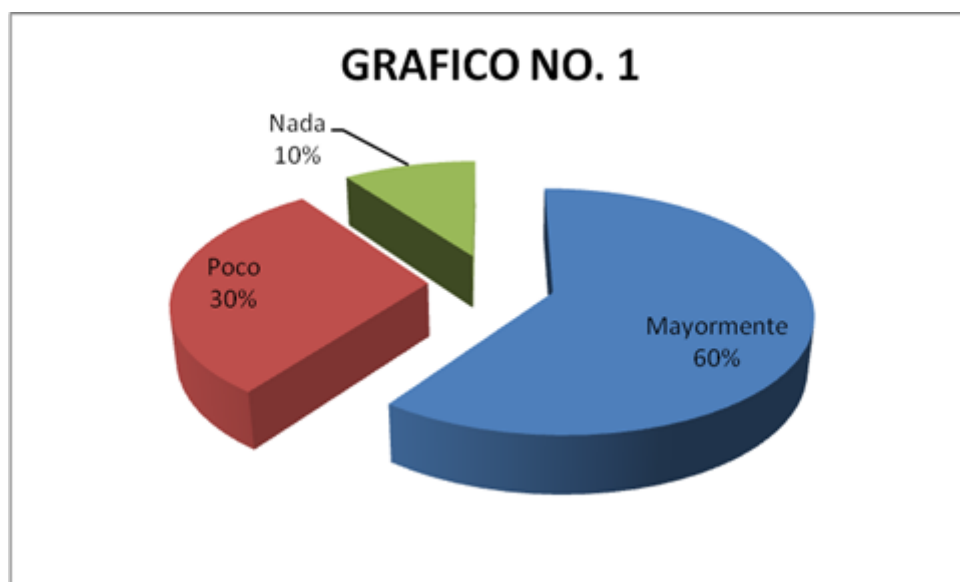


Tabla 1

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	60
POCO	30
NADA	10
TOTAL	100

Únicamente el 60% de los encuestados manifiestan que conocen que es la prescripción adquisitiva de dominio

## ÍTEM 2

¿Conoce usted qué es la posesión?

Gráfico 2



Tabla 2

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	20
POCO	30
NADA	50
TOTAL	100

Apenas un veinte por ciento de los encuestados conocen lo que es la posesión lo que se determina que en los barrios ilegales del cantón Quito hay un desconocimiento de que es la posesión

### ÍTEM 3

¿Podría usted determinar la diferencia entre posesión y dominio?

Gráfico 3



Tabla 3

GRAFICO NO. 3	
OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	30
POCO	30
NADA	40
TOTAL	100

Los encuestados en su mayoría no diferencian entre la posesión y el dominio

#### ÍTEM 4

¿Sabe usted cómo se puede adquirir el dominio de una cosa que se encuentra en su posesión a través de la prescripción adquisitiva de dominio?

**Gráfico 4**



**Tabla 4**

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	40
POCO	30
NADA	30
TOTAL	100

El cuarenta por ciento de los encuestados tienen conocimiento de cómo adquirir una cosa de la que tienen su posesión a través de la prescripción adquisitiva de dominio

## ÍTEM 5

¿Conoce usted que tiempo tiene que estar en la posesión de una cosa para pedir la prescripción adquisitiva de dominio?

Gráfico 5



Tabla 5

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	50
POCO	30
NADA	20
TOTAL	100

El cincuenta por ciento de los encuestados conoce el tiempo que deben estar en posesión de una cosa para que puedan legalizar su posesión a través de la prescripción adquisitiva de dominio

## ÍTEM 6

¿Tiene conocimiento como se tramita la prescripción extraordinaria de dominio?

Gráfico 6



Tabla 6

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	20
POCO	60
NADA	20
TOTAL	100

El veinte por ciento de los encuestados tiene un conocimiento claro de cómo se tramita la prescripción adquisitiva de dominio

## ÍTEM 7

¿Usted que todavía no tiene una escritura de su inmueble y que paga un justo precio está de acuerdo en obtener el título de propiedad por prescripción?

**Gráfico 7**



**Tabla 7**

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	80
POCO	15
NADA	5
TOTAL	100

El ochenta por ciento de los encuestados están de acuerdo obtener una escritura pública que legalice su calidad de dueño ya que han mantenido una posesión publica pacífica e ininterrumpida con ánimo de señores y dueños y pueden solicitar la prescripción a través de una contienda legal



### ÍTEM 8

¿Considera necesario que el Estado dicte cursos de capacitación sobre la prescripción adquisitiva de dominio?

**Gráfico 8**



**Tabla 8**

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	90
POCO	5
NADA	5
TOTAL	100

Un noventa por ciento de los encuestados está de acuerdo con que el estado dicte cursos de capacitación que permitan conocer en que consiste la prescripción adquisitiva de dominio con el fin de obtener un título de propiedad

## ÍTEM 9

¿Se debería implementar afiches de los requisitos para adquirir la prescripción extraordinaria de dominio en cada barrio?

Gráfico 9

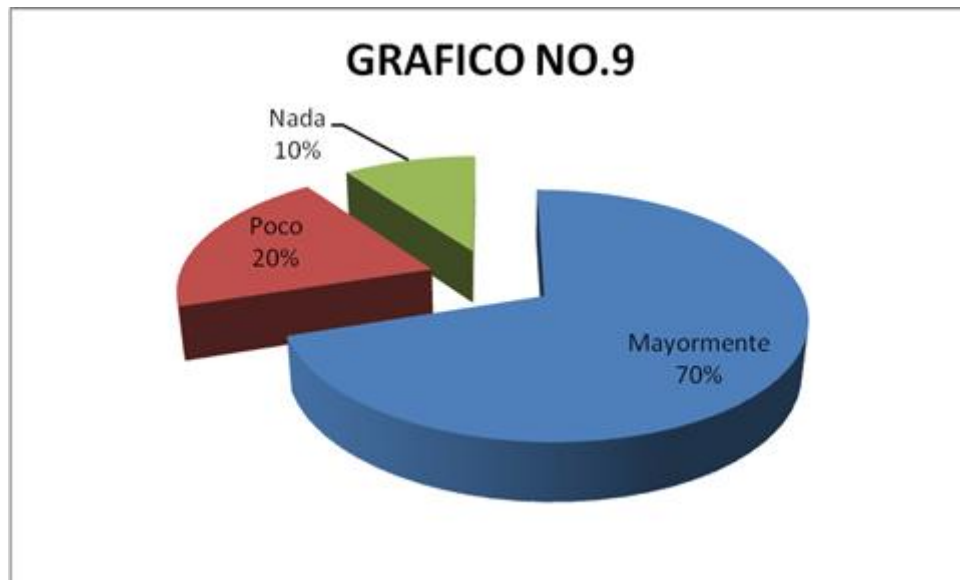


Tabla 9

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	70
POCO	20
NADA	10
TOTAL	100

El setenta por ciento de los encuestados están muy de acuerdo que el municipio informe más acerca de la prescripción adquisitiva de dominio en su barrio

#### ÍTEM 10

¿Considera usted que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito realice campañas para adquirir un título de propiedad a través de la prescripción extraordinaria de dominio?

**Gráfico 10**



**Tabla 10**

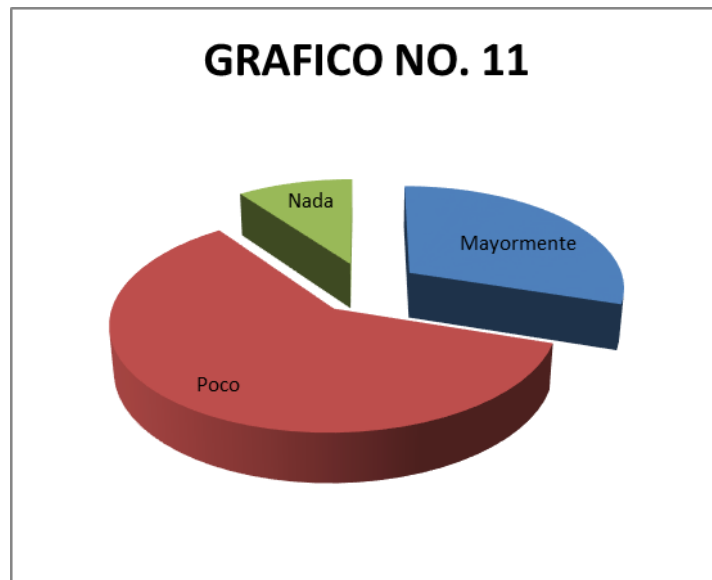
OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	76
POCO	14
NADA	10
TOTAL	100

El setenta y seis por ciento de los encuestados piensa que es necesario que el municipio de Quito legalice la posesión y entregue los títulos de las propiedades mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

## ÍTEM 11

¿Tiene conocimiento acerca de la posesión en términos específicos?

**Gráfico 11**



**Tabla 11**

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	30
POCO	60
NADA	10
TOTAL	100

El quince por ciento si tiene conocimiento acerca de la posesión en términos específicos, mientras que el ochenta y cinco por ciento manifiesta no tener conocimiento acerca de la posesión en términos específicos.

## ÍTEM 12

¿Conoce del procedimiento de la posesión de los bienes muebles por medio de la prescripción extraordinaria de dominio?

**Gráfico 12**



**Tabla 12**

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	10
POCO	70
NADA	20
TOTAL	100

El cincuenta por ciento de personas encuestadas manifiestan si tener conocimiento del procedimiento de la posesión de los bienes muebles por medio de la prescripción extraordinaria de dominio.

### ÍTEM 13

¿Sabe a qué institución gubernamental tiene que acudir en caso de un juicio de posesión?

Gráfico 13



Tabla 13

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	30
POCO	50
NADA	20
TOTAL	100

El cuarenta y cinco por si sabe el lugar o qué institución gubernamental tiene que acudir en caso de un juicio de posesión, mientras que el cincuenta y cinco por ciento no conoce a la institución que debe dirigirse.

#### ÍTEM 14

¿Ha tenido algún caso de posesión de bienes inmuebles?

**Gráfico 14**



**Tabla 14**

OPCIÓN	PORCENTAJE
MAYORMENTE	10
POCO	20
NADA	70
TOTAL	100

El cuarenta por ciento si ha tenido algún caso de posesión de bienes inmuebles, mientras que el sesenta por ciento no ha tenido ningún caso personal.

## CONCLUSIONES

- La figura jurídica de la Prescripción Adquisitiva De Dominio se encuentra establecida en el Código Civil Ecuatoriano, por lo que cualquier persona que se asista este derecho mediante la posesión de un bien mueble o inmueble de propiedad ajena, puede solicitar mediante un juicio civil ante la autoridad competente que se le reconozca este derecho.
- La Prescripción Adquisitiva De Dominio sería uno de los motivos por lo que no hay seguridad jurídica por parte del estado para cuidar los bienes de terceras personas y operando de esta manera la posesión de los mismos a terceras personas ya que les concede los mismos derechos y obligaciones que a los propietarios de dichos bienes.
- El juicio ordinario de Prescripción Adquisitiva de Dominio es el que le da el carácter de dueño a una tercera persona por lo que se lo tramita en juicio ordinario con el fin de que el que se atribuye dicho título de dueño lo demuestre en juicio a través de las respectivas pruebas y además dando la oportunidad al propietario de origen que se defienda y presente pruebas para justificar su calidad de dueño originario, aunque queden recursos para que lo justifique y no quedarse con un solo criterio de cosa juzgada.
- Tendrá que observarse todas las formalidades para que un juez en sentencia determine si procede o no procede la prescripción adquisitiva de dominio teniendo en cuenta la ley, jurisprudencia, doctrina y su sana crítica quien será el responsable de reconocer o no reconocer un derecho y además dar el título de propietario a un tercero.
- La posesión de una cosa mueble o inmueble con ánimo de señor y dueño de manera pública y pacífica y además cumplir con el tiempo que la ley exige para cada caso es uno de los elementos esenciales para que la prescripción adquisitiva de dominio sea favorable a quien lo demande en la vía civil con el fin de que se lo reconozca como dueño en el litigio.
- Quien aduce la prescripción adquisitiva de dominio deberá probarla y que la posesión de la cosa no fue violenta y clandestina ya que si fuera cualquiera de los dos casos no opera la prescripción adquisitiva de dominio, así mismo el demandado tiene a su cargo la carga probatoria en caso de que el poseedor de la cosa materia del litigio lo tendría de materia clandestina o violenta.



## **RECOMENDACIONES**

- El código civil ecuatoriano debería dar más garantías al propietario de la cosa para que haya seguridad jurídica y no ser parte del despojo de lo que adquirió por un justo título.
- En los barrios ilegales los poseedores que están pagando un justo precio por un inmueble mediante una contienda legal debería dársele la categoría justa de dueño luego de haber probado los hechos que le asisten.
- La prescripción adquisitiva de dominio si bien da un título de dominio el juez debería ser un mediador en la junta de conciliación y poniendo a las partes en puntos concordantes para que mutuamente lleguen a acuerdos que permitan que no se perjudique ni se vulnere ningún derecho ya que se está decidiendo sobre los derechos de las partes presentes en dicha junta de conciliación.
- La reforma del código civil en cuanto se refiere a la prescripción adquisitiva de dominio debería ser un tema que se debería tratar en la asamblea para dar mayor garantía y seguridad jurídica tanto a los nacionales como a los extranjeros.

## **CAPITULO V. PROPUESTA**

### **5.1 Justificación**

Claramente se manifiesta que cualquier persona que se encuentre en posesión de un inmueble durante el tiempo establecido por la ley, podrá alegar su prescripción, en forma ininterrumpida y pacífica, considerándose señor y dueño, ejecutando obras que pongan de manifiesto ser su propietario, a la faz pública, puede presentar la petición o demanda al juez de su jurisdicción para que éste declare a su favor en sentencia la prescripción adquisitiva de dominio, misma que ejecutoriada debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentra ubicado el bien inmueble.

Tomando en consideración que la institución jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio tiene su fundamento en la posesión ajena, es fundamental saber de dónde o como aparece el derecho del poseedor para adquirir el dominio.

El Código Civil, usa sinónimos las palabras dominio y propiedad, por tanto, el dominio o propiedad es un derecho real, aunque ya doctrinariamente el término propiedad tiene un sentido mucho más amplio y en cambio el término dominio es más restringido, ya que tiene que ver exclusivamente con la titularidad de la pertenencia de la propiedad.

El Código Civil norma de manera clara objetiva y categórica la prescripción adquisitiva de dominio como modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas por encontrarse en posesión durante el tiempo y el cumplimiento de las formalidades legales establecidas.

Establecer un análisis de las causas que generan la falta de legalización de la posesión de los bienes inmuebles en los barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito.

## **5.2 Objetivo**

### **5.2.1 Objetivo General**

Apreciar la falta de legalización de la posesión de los bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito como factor que genera la inseguridad jurídica.

### **5.2.2 Objetivo Específico**

Establecer un análisis de las causas que generan la falta de legalización de la posesión de los bienes inmuebles en los barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito.

## **PROPUESTA DE REFORMA.**



## **ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR.**

### **CONSIDERANDO:**

Que, la Asamblea Nacional Constituyente tiene la obligación de reformar las instituciones jurídicas creadas por disposición de las leyes, con el fin de alcanzar mejores niveles de eficiencia y agilidad, y que promuevan el bienestar de todos los ecuatorianos.

Que el Art. 321 de la Constitución de la República, establece que “El Estado reconoce el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”

Que es deber de la Asamblea Nacional expedir las leyes que exige el nuevo modelo de desarrollo socioeconómico del país, a fin de garantizar que las mismas respondan a los intereses y necesidades de toda la población.

Que las leyes al igual que establecen los mecanismos para ejercer las acciones y reclamar derechos, también prevean la forma en que por inobservancia de las mismas se pierden esas acciones y derechos.

Que el derecho al buen vivir establecido en la actual Constitución requiere de un marco legal que haga posible convivir a todos los ecuatorianos en un entorno de equidad social y justicia.

Que en uso de sus atribuciones contenidas en el Art. 120, núm. 6, de la Constitución de la República. Expide la presente Reforma al Art. 2411 del Código Civil.

Art. 2411. Tiempo para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.- “el tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es de quince años, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo

2409”

Artículo reformado

Art. 2411. Tiempo para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.- “el tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es de diez años, contra toda persona, la posesión será declarada de buena fe, cumpliendo con los demás requisitos que franquea la ley.”

Agréguese el siguiente artículo para la prescripción adquisitiva ordinaria y para la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Art. In numerado 2411 A. El tiempo a contarse para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, y para la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, contra toda persona y con las demás formalidades que la ley establece para cada caso, se lo hará por medio de una inspección judicial.

Publíquese en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Asamblea Nacional Constituyente, en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a los dieciséis días del mes de marzo del año dos mil catorce.

Presidente

Secretario General

## BIBLIOGRAFÍA

Afanador, Bernardo, (1963), *"Prescripción Adquisitiva de Dominio"*, Editorial Nelly, Bogotá.

Alessandri, Arturo, (1957), *"Curso de Derecho Civil", Tomo II De los Bienes*, Editorial Nascimento, Santiago de Chile, "De los Bienes" , Chile.

Aula, (1995), *"Diccionario Enciclopédico Universal"*, Cultura S.A. Madrid.

Barros, Alfredo, (1932), *"Curso de Derecho Civil"*, Editorial Nascimento, Santiago.

Cabanellas, Guillermo, (1979), *"Diccionario Jurídico Elemental"*, Editorial Heliasta SDL, Buenos Aires.

Cabanellas, G. (2010). *Diccionario Enciclopédico, de Derecho Usual*. Buenos Aires - Argentina: Heliasta S.R.L.

Camón, Eguiguren Eduardo, (1970), *"Curso de Derecho Civil"*, Quito.

*Código Civil Ecuatoriano*, (2005), Corporación de Estudios y Publicaciones

*Código de Procedimiento Civil*, (2012), Corporación de Estudios y Publicaciones.

*Constitución de la República del Ecuador*, (2008), Corporación de Estudios y Publicaciones

Código Civil Argentino. (2011). *Ministerio de Justicia y de Derechos Humanos . Decreto 191*. Buenos Aires - Argentina: Comisión de Reforms.

*Código Civil Colombiano*. (1895). Expedido por el Congreso de 1873 y adoptado por la Ley 57 de 1887. Bogotá - Colombia: Imprenta Nacional.

Colin, & Capitan. (1923). *Curso Elemental de Derecho Civil", Tomo II, Volumen 2*. Madrid - España.

Couture, E. J. (2004). *Vocabulario, Jurídico, referente al Derecho Procesal*. B de F.

CPCE. (2010). *Código de Procedimiento Civil Ecuatoriano*. El Forum.

CUEQ. (s.f.). *La Posesión*. Italia.

Claro Solar, Luis, (1979); *"Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado"*. "De la Prescripción", Tomo VIII, Editorial Jurídico de Chile.

Escrache, Joaquín, (1986), *Diccionario Razonado de la Legislación y Jurisprudencia*", Librería Garnier Hnos. Gaceta Judicial" Serie XV, No 6. ,

*Fallo se la Segunda Sala. Quito, 1535*. (Corte Suprema de Justicia 20 de julio de 1989). Fallo de la Cuarta de la Sala, G J.", Serie XV, No5, Pág. 1923 (Corte Suprema De Justicia).

*Fallo de la Justicia "G. J."*, Serie XV, No 4, 2 , Quito, 1013. (Corte Suprema De Justicia).

García Falconí, José, (s/f), *"La Prescripción Adquisitiva y Extintiva"*, Quito

García Falconí, José, (s/f); *"La Prescripción Ordinaria y Extraordinaria"*, Quito.

Iglesias, Juan, (1982), *"Derecho Romano, Instituciones de Derecho Romano"*, Editorial Ariel, Barcelona, 1982

Larrea, Holguín, Juan, (2006) *"Derecho Civil del Ecuador"*, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito.

Leviatan, José, (s/f), *"Tratado de Derecho Civil"*, México.

Meza Barros, Ramón, (1997), *"Manual de Derecho Civil de las Obligaciones"*, Novena Edición.

Librería Jurídica Cevallos, Chile.

Morales, Hernando, (1960), "*La Prescripción*", Bogotá.

Paulo, "*Usucapión*", (s/f), Editorial Helis, Madrid

Planiol Marcelo, Ripert, Jorge, (1940), "*Tratado Práctico de Derecho Civil Francés*", Tomo II, La Habana.

Pothier,(1979), "*Explicaciones de Derecho Civil*", Editorial Jurídica de Chile, 1979.

Riccobono, Fontes, (1960), "*La Ley de las Doce Tablas*", Editorial LQR, 1985 Torres, Gustavo, "*La Prescripción*", Bogotá.

Valencia Zea, Arturo, (s/f), "Curso de Derecho Civil, *Derechos Reales*", Tomo II, Bogotá.

Valverde, Calixto, (s/f), "*Tratado de Derecho Civil Español*", Tomo II Tercera Edición, Valadolid.

Vodanovich, Antonio, (s/f), "*Manual de Derecho Civil*" segundo Volumen, Editorial Jurídica Cono Sur Limitada Chile.